

OT Söllingen

BEBAUUNGSPLAN mit Umweltprüfung

„Östlich der Kirche“



SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 06.06.2025

bestehend aus:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise)
- Örtliche Bauvorschriften (im Dokument Textliche Festsetzungen enthalten)

Beigefügt sind

- Begründung
 - Umweltbericht vom 05.06.2025
- mit **Karte 1** Bestand Biotoptypen, Bäume und **Karte 2** CEF-Maßnahmen

Weitere Anlagen:

- **VERKEHRSLÄRM:** Gutachterlicher Stellungnahme zum Verkehrslärm vom 19.12.2024
 - **VERKEHRSABSCHÄTZUNG** vom 05.01.2024
 - **PFAS**, Bodenuntersuchung auf PFC vom 12.12.2018,
 - **PFAS**, Aktennotiz vom 12.11.2024
- **ERGEBNISBERICHT** Altstandort SWEG-Personen-Bahnhof vom 31.10.2024
 - **ARTENSCHUTZ:** Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 28.06.2023
 - **VERTRAG:** Öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde vom xx.xx.2025

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

1.1 WA 1 und WA 2 - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Gebäudehöhe der baulichen Anlage (GH).

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten und für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, wenn diese dauerhaft wasserdurchlässig befestigt oder mit Gründach versehen sind.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

2.3.1 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse) in Gebäudemitte, bei Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika, First).

Für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden.

2.3.2 Höhe der Tiefgarage

Die Erdüberdeckung der Tiefgarage darf einschließlich deren Umfassungswände (siehe Ziffer 11.2) max. 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Straßenhöhe in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht (im rechten Winkel) zur Mitte der Tiefgarage, liegen.

2.3.3 Eckgrundstücke

Bei Eckgrundstücken ist die Straßen, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil in der Planzeichnung festgelegt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

3.2 Im WA 2 sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es gilt folgende Einschränkung für Doppelhäuser: Eine Grenzbebauung ist nur an den in der Planzeichnung durch Dreieckspfeil gekennzeichneten Grenzen zulässig. Eine Grenzbebauung an anderen Grundstücksgrenzen ist nur zulässig, sofern ein Grundstück geteilt und an die dann neu entstehende gemeinsame Grenze gebaut wird.

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- für untergeordnete Bauteile (u. a. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, usw.), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten,
- im WA 2 für Terrassen mit und ohne Überdachung bis zu einer gesamten Fläche von 20 m²,
- für Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien, wie z. B. Wärmepumpen.

4.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Tiefgaragen:

Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen sind nur im WA 1 und dort – unter Einhaltung der zulässigen GRZ und der LBO - auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzungslinie (von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt) und hinterer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen.

Vor Garagen ist ein Abstand von mind. 6,0 m (Stauraum), vor Carports (auch deren Stützen und Dächer) ist ein Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Werden Garagen oder Carports parallel zur Verkehrsfläche errichtet, muss ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Flächen eingehalten werden, dieser ist dauerhaft zu bepflanzen.

Auf den Grundstücken, die von der Kirchstraße aus erschlossen werden, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind nicht zulässig in einem 1,0 m breiten Grundstücksstreifen entlang öffentlicher Wege, Straßen und Grünflächen.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist je nach Planeintrag maximal eine Wohneinheit je angefangene 100 m² bzw. je angefangene 240 m² Grundstücksfläche zulässig.

6.0 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte geplante Straßenhöhe (Achse) stellt den derzeitigen Stand der Erschließungsplanung dar und darf im Ausbau um +/- 0,30 m von den festgesetzten Höhen abweichen.

In der Planzeichnung sind zudem Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und das auf Dachflächen und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist entweder direkt oder über die Regenwasserkanalisation den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Grünflächen zuzuführen.

8.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen:

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung. Fuß- und Radwege, Unterhaltungswege, eingeschossige bauliche Anlagen wie Pavillons, Überdachungen, Möblierungen usw. sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Kabelverteilschränke) sind zulässig.

8.2 Private Grünflächen:

In der Planzeichnung sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Alle Hausgärten sind zu erhalten und zu sichern. Je Grundstück ist eine bauliche Anlage bis zu einer Größe von max. 40 m³ innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Zugangswege zu den baulichen Anlagen und zu Beeten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

9.0 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Bodenauftrag im Bereich der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und im Bereich des Spielplatzes

Im Bereich der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und im Bereich des Spielplatzes ist zur Bodenneuaufgabe auf ca. 2.000 m² ein Bodenauftrag mit dafür geeigneten Böden durchzuführen.

9.2 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten auf den privaten Baugrundstücken:

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

9.3 Parkplätze und Müllbehälterstandplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:

Parkplätze und Müllbehälterstandplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

9.4 Gebäudehülle:

Oberflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei allen der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle unzulässig.

9.5 Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten z. B. Natriumdampflampen und LED-Technik mit einem langwelligen gelblichen Lichtspektrum (wenig Blauanteile) mit möglichst wenig Streuung.

9.6 Maßnahmen für den Artenschutz:

- 9.6.1 Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung ist nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) zulässig.
- 9.6.2 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind einheimische Sträucher und Laubbäume in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen anzulegen.
- 9.6.3 Eingriffe in Eidechsenhabitate sind nur in den für Zauneidechsen günstigen Zeiträumen (Mitte März bis Mitte Mai und Mitte August bis Oktober) zulässig.

10.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgebliche Außenlärmpegel

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gegen Außenlärm werden im Bebauungsplan die gemäß DIN 4109-2 (2018-01) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) festgesetzt.

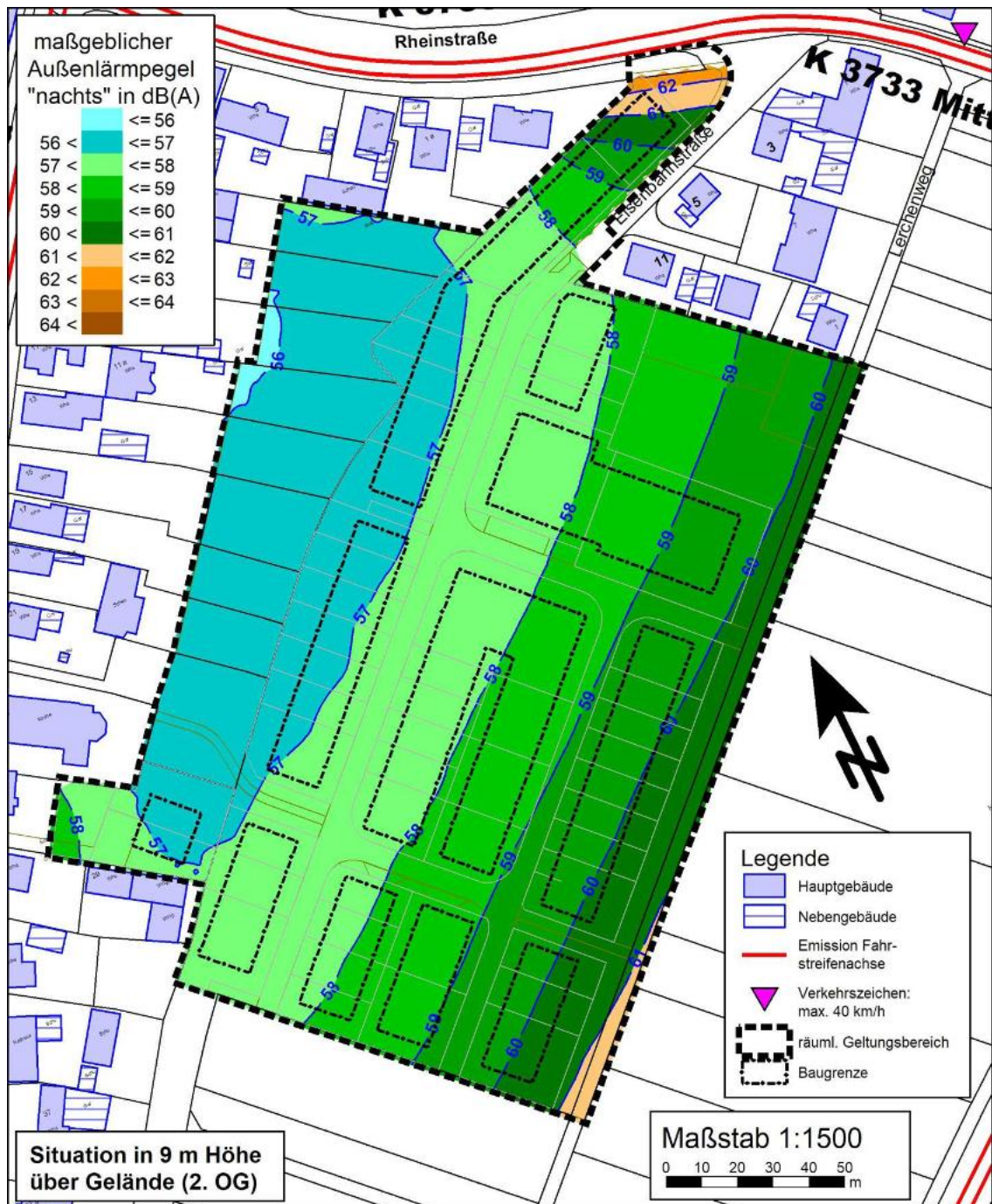
Die Darstellung der resultierenden Außenlärmpegel in Anlage 11 gilt zum Schutz des Nachschlafs für zum Schlafen genutzte Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer); die Darstellung in Anlage 12 ist für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume maßgebend (z. B. Wohn-/Esszimmer, Büro usw.).

Büro für Schallschutz
Dr. Jans

Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6329/867B

Anlage 11

Bebauungsplan "Östlich der Kirche" in Rheinmünster-Söllingen
- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der auf der Grundlage der Verkehrslärmeinwirkung
"nachts" in 9 m Höhe über Gelände (2. OG) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel;
Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 7.2



Büro für Schallschutz
Dr. Jans

Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6329/867B

Anlage 12

Bebauungsplan "Östlich der Kirche" in Rheinmünster-Söllingen
- Lageplan mit flächenhafter Darstellung der auf der Grundlage der Verkehrslärmeinwirkung
"tags" in 9 m Höhe über Gelände (2. OG) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel;
Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 7.2



Auf der Grundlage der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel errechnet sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums nach dem in DIN 4109-2 beschriebenen Verfahren wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$$

und $K_{AL} = 10 \cdot \lg (S_S / (0,8 \cdot S_G))$ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)

mit

$$L_a = \text{maßgeblicher bzw. resultierender Außenlärmpegel in dB(A)}$$

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien}$$

$$= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,}$$

$$\text{Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,}$$

$$\text{Unterrichtsräume und Ähnliches}$$

$$= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$

$$S_S = \text{vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m}^2$$

$$S_G = \text{Grundfläche des Raums in m}^2$$

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert K_{LPB} zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels.

11.0 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

11.1 Anpflanzung von Bäumen

- 11.1.1 Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen und den öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mindestens 25 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Von den Standorten kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden. Siehe Vorschlagsliste Baumpflanzungen im Anhang.
- 11.1.2 Je vier Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen ist mindestens 1 Laubbaum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen. Siehe Vorschlagsliste Baumpflanzungen im Anhang.
- 11.1.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. 1 mittelgroßer heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauernd zu pflegen, in seiner natürlichen Wuchsform (Habitus) zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet. Siehe Vorschlagsliste Baumpflanzungen im Anhang.

11.2 Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine ca. 1.400 m² große Fläche als Magerwiese herzustellen und entsprechend zu pflegen. (Mahd mit abräumen, kein Mulchen). Die Schnitthöhe hat mindestens 10 cm zu betragen. Der erste Schnitt erfolgt Mitte / Ende Juni, ein zweiter Schnitt kann nach Bedarf Anfang/Mitte September erfolgen.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen sind als Zierrasen bzw. grasreiche Ruderalflur anzulegen und für den Artenschutz gemäß Ziffer 9.6.2 zu bepflanzen.

11.3 Erdüberdeckung der Tiefgarage

Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht unter Gebäuden angeordnet ist, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m zu versehen, wovon mindestens 40 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind (siehe Artenliste im Anhang). Für festgesetzte Baumstandorte auf der Tiefgarage ist eine Erdüberdeckung von 1,0 m sicherzustellen.

11.4 Dachbegrünung

11.4.1 Die Dächer von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sowie Flachdächer von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Zielarten sind die Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.62 LUBW (2018). Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Siehe Vorschlagsliste für Dachbegrünung im Anhang.

11.4.2 Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm zu betragen. Zielarten sind die Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.62 LUBW (2018). Siehe Vorschlagsliste für Dachbegrünung im Anhang.

11.5 Erhaltung von Bäumen

Die in den privaten Grünflächen und Verkehrsgrünflächen als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, in ihrer natürlichen Wuchsform (Habitus) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Grenznahe Bäume können nach Abgang verschoben werden.

12.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

13.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz:

- 13.1 CEF-Maßnahme zum Schutz und der Erhaltung der Zauneidechse
CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality-Measures) zum Schutz und der Erhaltung der Zauneidechse auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2994 entlang der ehemaligen Bahnlinie. Als Maßnahme wird die Anlage von Kleinstrukturen (3 x Sand-Reisighaufen, Wurzelstubbenlager) vorgesehen. Diese müssen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Zauneidechse vor Beginn der Baumaßnahme zur Verfügung stehen. Die Beschreibung der konkreten Maßnahme ist Ziffer B.1.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.
- 13.2 Herstellung von Feldlerchen-Fenster
Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2998 und 2999 sind in Ackerflächen 5 Lerchenfenster anzulegen. Die Ackerflächen sind mit Getreide einzusäen. Die Lerchenfenster sind mit einem Abstand von mind. 50 m zu Felldrändern mit Gräsern bzw. Gehölzen anzulegen. Die Beschreibung der konkreten Maßnahme ist Ziffer B.1.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.
- 13.3 Anlage von Blühstreifen
Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8103 und 8104 sind für betroffenen Vogelarten eine Blühbrache mit einer Flächengröße von 1.420 m² anzulegen. Die Beschreibung der konkreten Maßnahme ist Ziffer B.1.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.
- 13.4 Ausbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Rheinmünster
Das verbleibende rechnerische Defizit von 156.618 Ökopunkten wird aus dem gemeindlichen Ökokonto der Gemeinde Rheinmünster ausgebucht. [Es wird dabei auf die anerkannte Ökokontomaßnahme Nr. 1 „Fünfheimerwald“ \(Flurstück 1723, Gemarkung Greffern\) des kommunalen baurechtlichen Ökokontos der Gemeinde Rheinmünster zurückgegriffen.](#)

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Rheinmünster, den

Thomas Lachnicht
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 7 Grad zulässig.
- 1.2 Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 7 bis max. 35 Grad und Flachdächer mit einer Neigung bis max. 7 Grad zulässig.
- 1.3 Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 7 Grad zulässig.
- 1.4 Hinweis: Zur Erforderlichkeit einer Dachbegrünung siehe Ziffer 11.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.0 Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung für Gebäude mit Flachdach und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen. Die Befestigung der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

3.0 Gestaltung der Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

4.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Einfriedungen der privaten Grünflächen (hellgrüne Flächen):
Als Einfriedungen der privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische Hecken und Sträucher und darin eingezogenen Maschendrahtzäune (ohne Kunststoffeinsätze) sowie senkrecht durchlässige Holzlattenzäune zulässig.
- 4.2 Einfriedungen der Baugrundstücke:
Zu öffentlichen Verkehrsflächen, die der Zufahrt zum Grundstück dienen, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 4.3 Zur Durchlässigkeit für Kleintiere sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

5.0 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung größer 50 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze herzustellen.

6.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Baugrundstücke sind vollständig auf das umliegende Straßenniveau anzupassen.

Rheinmünster, den

Thomas Lachnicht
Bürgermeister

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

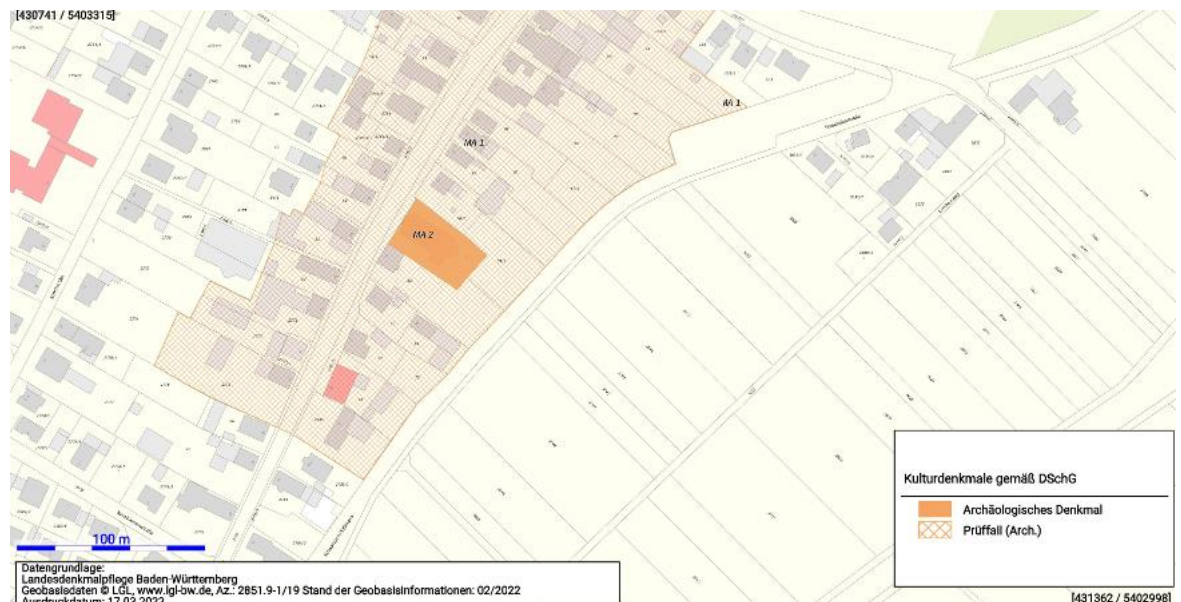
1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Unmittelbar anschließend an das Planungsgebiet befindet sich die kath. Pfarrkirche St. Mauritius. Mit ihrem weithin sichtbaren Frontturm orientiert sie sich zwar zum ehemaligen Straßendorf Söllingen, bildet aber mit Schiff und Chor zusammen mit den angrenzenden bäuerlichen Anwesen noch eindrücklich den Ortsrand aus.

Archäologische Denkmalpflege:

Der nordwestliche Bereich des Planungsgebiets liegt innerhalb der mittelalterlichen Siedlung Söllingen (MA 1, ADAB-Id. 108115582). Zudem grenzt es direkt an die mittelalterliche/frühneuzeitliche Kapelle St. Mauritius mit dem bis 1840 belegten mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Friedhof (MA 2, ADAB-Id. 102320701).



Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden- Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Künftige Baumaßnahmen in betroffenen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen.

~~Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu~~

~~melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).~~

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutz- und Altlastengesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV / MantelVO

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutz- und Altlastengesetzes sowie der genannten Verordnungen wird hingewiesen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Verkehrsflächen (auch Parkierungsflächen) im unbedingt notwendigen Maße zulässig. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (im Baugebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubhörsen) angestrebt werden. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht und Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sind diese Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten. Das belastete Aushubmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung zu separieren. Ebenso ist dessen ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Eine bodenkundliche Baubegleitung (vgl. LUBW 2012) und ein Bodenschutzkonzept werden notwendig. Diese werden im Zuge der konkreten Erschließungsmaßnahme beauftragt und erstellt.

Freiflächen: Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) erfolgen.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Gebäudeenergiegesetz (GEG), Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)

Auf das geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes und auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird verwiesen.

Hinweis: Aufgrund der PFC-Belastung des Grundwassers [kann über die Erlaubnisfähigkeit von Grundwasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden nur in der Einzelfallprüfung entschieden werden](#). Mit erhöhten Anforderungen an die Ausführung ist zu rechnen.

Gartenbrunnen sind grundsätzlich beim Landratsamt Rastatt anzeigepflichtig, können aber aufgrund der PFC-Belastung des Grundwassers nicht erlaubt werden.

5.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Rheinmünster über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

6.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt an seinem östlichen und südlichen Rand an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung der Flächen zu Staub, Lärm und sonstigen Beeinträchtigungen kommen kann. Es werden abschirmende Bepflanzungen entlang der betroffenen Grundstücksgrenzen empfohlen.

7.0 Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse

Es wird empfohlen auf den privaten Grundstücken Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden und in den zu pflanzenden Bäumen zu schaffen.

8.0 Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist möglich. Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich ihrer dauerhaften Funktionsfähigkeit aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

9.0 Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des Abflusses wird empfohlen auf den jeweiligen Baugrundstücken Zisternen vorzusehen. Dort kann Niederschlagswasser gesammelt werden.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig und wird empfohlen. Die Nutzung einer Betriebswasseranlage (Zisterne) ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

10.0 Grundwassermessstelle

Im Bereich des Plangebiets befindet sich die von Regierungspräsidium Karlsruhe betriebene Grundwassermessstelle 113/162-8 (siehe Planzeichnung). Diese darf durch bauliche Maßnahme nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden und ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2 unverzüglich zu melden.

11.0 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen, Wasser/Wasser-Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen führt in einem eng umbauten Gebieten immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für die Luft/Wasser-Wärmepumpen gelten die Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirkt.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Zudem wird auf die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt in Baden-Württemberg (lubw.de) vom Januar 2023 verwiesen. Dort sind Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung wie folgt angegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gegebenheiten vor Ort Schalleistungspegel verändern können.

Schall- leistungs- pegel in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, urbanen G.	Gewerbe- gebiet
45	3	2	1	1
50	6	3	2	1
55	11	6	3	2
60	20	11	6	3
65	30	20	11	6
70	45	30	20	11

LU:W

Grün: Stand der Technik **Blau: Mehrzahl der installierten Anlagen**

Für die Berechnung der Abstände wurde angenommen, dass die Anlage – wie es in der Praxis oft vorkommt – vor einer Wand positioniert ist. Ferner wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm verwendet. Dies berücksichtigt die Geräusche weiterer Anlagen in der Umgebung. Geräte mit tonhaltigen Geräuschemissionen entsprechen nicht dem Stand der Technik - ein entsprechender Zuschlag wird daher nicht berücksichtigt. Entspricht die Anlage nicht dem Stand der Technik ist gegebenenfalls ein Tonhaltigkeitszuschlag von 3 bzw. 6 dB (A) zu vergeben. Die berechneten Abstände wurden auf ganze Meter aufgerundet.

13.0 Hinweise zum Umgang mit Altlasten

Sämtliche Eingriffe in den Untergrund im Bereich des ehem. Bahnhofs haben unter fachgutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Gleiches gilt für den geplanten Ausbau des Gleisschotter. Werden bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten (z.B. auffälliger Geruch, Verfärbungen etc.) angetroffen, ist umgehend das Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, Sachgebiet Altlasten, Boden in Kenntnis zu setzen.

Die Verunreinigungen der bekannten Schadensfläche im Bereich der ehem. Rampe sind unter fachgutachterlicher Begleitung durch Aushub zu beseitigen. Die Aushubtiefe hat sich dabei nach den relevant belasteten Tiefenbereichen zu richten (s. Ergebnisbericht; bei RKS 2 z.B. bis zu 2,0 m). Nach erfolgtem Aushub ist der Sanierungsbereich auf die Parameter Cyanidgesamt und PAK15 sowie Naphthalin und Methylnaphthaline im Eluat (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) freizumessen.

Die verschiedenen anfallenden Aushubmaterialien (Gleisschotter, Auffüllungen, Bodenmaterial) sind entsprechend ihrer jeweils vorzunehmenden abfallrechtlichen Einstufung (Deklarationsanalytik) einer ordnungsgemäßen Entsorgung / Verwertung zuzuführen.

Die durchgeführte Aushubsanierung der Schadensfläche sowie die Untersuchungsergebnisse (Freimessung, Deklarationsanalytik) sind in einem umwelttechnischen Bericht zu dokumentieren; dieser ist zusammen mit evtl. Verwertungs-/ Entsorgungsnachweisen unaufgefordert dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, Sachgebiet Altlasten, Boden vorzulegen.

Vorschlagsliste Baumpflanzungen für öffentliche und private Grünflächen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Pflanzung
<i>Tilia tomentosa</i> ‚brabant‘	Silberlinde	3xv 14 – 16 mB	Pflanzgrube mit mind. 12 m³ Volumen, teilweise mit Baumsubstrat verfüllt, Impfung Mykorrhiza, Zugabe von Wasserhaltestoffen, Düngung mit Baumfutter, 4-jährige Entwicklungspflege
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	s.o.	s.o.
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	s.o.	s.o.
<i>Carpinus betulus</i> (‘Frans Fontaine’)	Hainbuche	s.o.	s.o.
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	s.o.	s.o.
<i>Acer platanoides</i> (‘Emerald Queen’)	Spitz-Ahorn Sorte ‘Emerald Queen’	s.o.	s.o.
<i>Alnus spaethii</i>	Rot-Erle	s.o.	s.o.

+ Wildobstarten als Ergänzungspflanzung z.B. in Gartenflächen

Vorschlagsliste Strauchpflanzungen für öffentliche und private Grünflächen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	3 xv Container 60 -80
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	3 xv Container 60 -80
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	3 xv Container 60 -80
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	3 xv Container 60 -80
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	3 xv Container 60 -80
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	3 xv Container 60 -80
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	3 xv Container 60 -80
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	3 xv Container 60 -80
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	3 xv Container 60 -80
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	3 xv Container 60 -80

+ Wildobstarten als Ergänzungspflanzung z.B. in Gartenflächen

Pflanzgut aus regionaler Herkunft!

Vorschlagsliste für Dachbegrünung

- *Aira spec.*
- *Filago spec.*
- *Ornithopus perpusillus*
- *Teesdalia nudicaulis*
- *Thymus serpyllum*
- *Vulpia bromoides*
- *Sedum spec.*

Ansaat Magerwiese

Art / Saatgutmischung	Qualität	Anzahl	Standort
Magerwiese	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung (Rieger-Hoffmann Blumenwiese 01) aus Ursprungsgebiet 9 und Produktionsraum 6	5 - 10 g / m ²	Siehe Festsetzungen

Vorschlagsliste für Dachbegrünung

- *Aira spec.*
- *Filago spec.*
- *Ornithopus perpusillus*
- *Teesdalia nudicaulis*
- *Thymus serpyllum*
- *Vulpia bromoides*
- *Sedum spec.*

Ansaat Magerwiese

Art / Saatgutmischung	Qualität	Anzahl	Standort
Magerwiese	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung (Rieger-Hoffmann Blumenwiese 01) aus Ursprungsgebiet 9 und Produktionsraum 6	5 - 10 g / m ²	Siehe Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2	VERFAHREN	2
3	PLANGEBIET	2
3.1	Naturräumliche Gegebenheiten	2
3.2	Topographie, Vegetationsbestand, landwirtschaftliche Nutzung, angrenzender Wald	2
3.3	Erholungsnutzung und Landschaftsbild	3
3.4	Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung	3
3.5	Infrastrukturelle Ausstattung	4
3.6	ÖPNV	4
3.7	Verkehrsanschluss	4
3.8	Eigentumsverhältnisse	4
4	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1	Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, 4. Fortschreibung 2024	4
4.2	Denkmalpflege	5
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.5	Gemeindeentwicklungskonzept 2035	6
5	PLANUNGSKONZEPT	7
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Verkehrskonzept und Verkehrsabschätzung	9
5.3	Ver- und Entsorgungskonzept	10
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
6.1	Art der Nutzung	11
6.2	Maß der Nutzung	11
6.3	Bauweise	12
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.5	Stellung der baulichen Anlagen	14
6.6	Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	14
6.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
6.8	Verkehrsflächen	15
6.9	Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	16
6.10	Öffentliche Grünflächen	16
6.11	Private Grünflächen	16
6.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	18
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	18
8	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	20
8.1	Einwirkungen durch Verkehrslärm	20
8.2	Schallschutzkonzept zum Schutz vor Verkehrslärm	21
8.3	Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm	24
8.4	Gewerbelärm	25
8.5	Fluglärm	25
9	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	25
9.1	Baugrund, Altlasten und Schutzgut Boden (Bodenschutzgesetz)	25
9.2	Biotope (Naturschutzgesetz)	27
9.3	Schutzgebiete	27
9.4	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser, Starkregengefahren (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	27
9.5	Klimaschutz und Klimawandelanpassung, klimabewusste Planung, Wärmeenergie	28
9.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
9.7	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen	33

9.8	Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	35
9.9	Umweltbericht.....	35
10	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	37
11	BODENORDNUNG	38
12	VERTRÄGE / KOSTEN	38
13	STATISTIK	38

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Rheinmünster beabsichtigt im Ortsteil Söllingen das Baugebiet „Östlich der Kirche“ (ehemals „Hinter den Gärten“) zu entwickeln. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Söllingen, in südlicher Verlängerung der Eisenbahnstraße.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Rheinmünster / Lichtenau als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf für das Baugebiet ist somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesen und wird durch die derzeitige angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bestätigt.

Zunächst war es beabsichtigt, das Planungsgebiet in Richtung Süden bis auf Höhe des bestehenden Lebensmitteldiscounters auszudehnen, auch um einen zweiten Verkehrsanschluss über die Kirchstraße gewährleisten zu können. Diese Konzeptidee musste verworfen werden, da die dort bestehende Nutzung der Fläche zur Pferdehaltung beibehalten bleibt. Zudem hätte sich diese Entwicklung außerhalb der Darstellung des Flächennutzungsplans bewegt. Auch wenn ein Kurzschluss zur Kirchstraße auf Höhe des Lebensmitteldiscounters sinnvoll gewesen wäre, konnte dieser Ansatz nicht weiter verfolgt werden.

In einem nächsten Schritt stand die Überlegung im Raum, auch die unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile der bebauten Grundstücke an der Kirchstraße in die Planung aufzunehmen. Zwischenzeitlich liegt aber eine Stellungnahme der Denkmalpflege vor, die auf den hochwertigen Charakter dieser rückwärtigen gelegenen Gärten im Zusammenhang mit der angrenzenden Pfarrkirche St. Mauritius hinweist. Bereits in den ersten Planskizzen von 2019 wurde aus Rücksicht auf diese Besonderheit ein Konzept mit Erhaltung der Gärten als private Grünfläche vorgeschlagen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nun aus städtebaulichen Gründen eine klare Zäsur zwischen der bestehenden Bebauung an der Kirchstraße mit den dazugehörigen Gärten und dem neuen Baugebiet geschaffen. Weitere Ausführungen hierzu siehe Ziffer 5.1 der Begründung.

Die Fläche des bestehenden Bahndamms wird in das Plangebiet aufgenommen.

Das neue Planungsgebiet eignet sich für klassische Einzelhäuser und Doppelhäuser und auch für Mehrfamilienhäuser, die dort seitens der Verwaltung und des Gemeinderates ausdrücklich erwünscht sind. Die Haupteinschließung kann über die Verlängerung der Eisenbahnstraße erfolgen.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Es können somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebiets geschaffen werden.

Der Ortsteil Söllingen ist nicht vom Lärmschutzbereich des Flughafens Karlsruhe / Baden-Baden tangiert, weder von der Tag-Schutzzone noch von der Nacht-Schutzzone. Insofern ergeben sich aus dem nahe gelegenen Flughafen keine Restriktionen für das Plangebiet.

Die Gemeinde hat im Vorgriff der Planung die Flächen auf PFC untersuchen lassen. Es haben sich keine Anhaltspunkte für Belastungen mit PFC im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

2 VERFAHREN

Ursprünglich bestand die Absicht, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauBG aufzustellen. Die Voraussetzungen waren mit der zur ersten frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Planung gegeben. Die nun vorgenommene Planänderung mit der Ausweisung von privaten Grünflächen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Kirchstraße und der Eisenbahnstraße führt dazu, dass der Bebauungszusammenhang, der Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13b BauBG ist, nicht mehr hergeleitet werden kann. Insofern wird der Bebauungsplan auf ein vollständiges Verfahren mit Umweltprüfung umgestellt und hierzu ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Rheinmünster hatte im Jahr 2023 aufgrund der Umstellung des Verfahrens und der vorgenommenen Planänderungen eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. [Die zeitliche Abwicklung des Verfahrens ist den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung zu entnehmen.](#)

3 PLANGEBIET

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene im Bereich der Stollhofener Platte.

3.2 Topographie, Vegetationsbestand, landwirtschaftliche Nutzung, angrenzender Wald

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und steigt nur geringfügig in Richtung Südosten um ca. 0,5 m an. Im Ausgangszustand setzt sich das Planungsgebiet fast vollständig aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. Einen kleinen Anteil bilden privat genutzte Gärten, Wirtschaftswege sowie vorhandene versiegelte Verkehrsflächen.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch den stillgelegten Abschnitt der SWEG-Schientrasse, der das Planungsgebiet als ca. 0,50 bis 0,80 m hoher Damm im Westen begleitet.

Die Grundstücke im Plangebiet westlich der ehemaligen Bahnlinie werden seitens der Denkmalpflege als bäuerliche Anwesen bezeichnet, die zusammen mit der kath. Pfarrkirche St. Mauritius noch eindrücklich den Ortsrand ausbilden. Diese Flächen sind als Hausgärten genutzt. Es sind dort klassische Obstbäume auf Wiesen, Gartenbeete und vereinzelt Schuppen anzutreffen.

Die Grundstücke im Plangebiet östlich der ehemaligen Bahnlinie werden zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt und sind in der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur II (zweithöchste Wertstufe für die landwirtschaftliche Produktion) eingestuft. Flächen der Vorrangflur II sind für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Produktion vorzubehalten. Seitens der Landwirtschaft werden gegen die Überplanung deshalb agrarstrukturelle Bedenken geäußert. Allerdings ist die Fläche bereits seit langer Zeit im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinmünster-Lichtenau als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist die Entwicklung des Baugebiets bereit seit langer Zeit vorbereitet. Alternative Flächen, die nicht in die Landwirtschaft eingreifen würden, sind im Ortsteil Söllingen nicht vorhanden. Die Entwicklung des Baugebiets ist zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum dringend erforderlich und geht nicht über die durch FNP bereits gesicherte Flächen hinaus.

Die an die bebauten Grundstücke an der Eisenbahnstraße angrenzenden Außenbereichsflächen werden als private Gärten genutzt.

Nördlich außerhalb des Plangebiets ist jenseits der Rheinstraße auf Flurstück 2786 Wald anzutreffen. Zum nächst gelegenen Baubereich ist ein Abstand von ca. 26 m eingehalten. Damit wird der nach § 4 Abs. 3 LBO geforderte Waldabstand von 30 m nur um ca. 4 m an der nördlichen Ecke des Baubereichs überschritten. Eine Ausnahme von § 4 Abs. 3 LBO erscheint nach Auffassung des Forstamtes vertretbar bzw. verhältnismäßig. Gegenüber der betroffenen Waldeigentümerin, der Gemeinde Rheinmünster, erscheint es ebenso zumutbar, da diese bereits durch die Rheinstraße eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und Bewirtschaftungerschwernisse zu tragen hat, welche sich durch die geplante Bebauung nördlich der Eisenbahnstraße nicht signifikant erhöht.

3.3 Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Die Ackerflächen selbst sind nicht als Erholungsflächen nutzbar, prägen aber das Landschaftsbild. Der Grasweg in Verlängerung der Eisenbahnstraße und der am Gebietsrand verlaufende Lerchenweg dienen neben der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen auch den Spaziergängern und somit der Erholung.

Rheinmünster Söllingen zeichnet sich durch die Nähe zu Naherholungseinrichtungen am Rhein besonders aus.

3.4 Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich östlich der stillgelegten Schienentrasse - mit Ausnahme kleinerer Schuppen - keine bauliche Anlagen. Westlich der Schienentrasse im rückwärtigen Gartenbereich der bebauten Grundstücke Kirchstraße sind innerhalb der privaten Grünfläche wenige größere Schuppen und Nebenanlagen anzutreffen.

Ebenfalls einige Nebenanlagen, die der Freizeitnutzung dienen, befinden sich im Norden des Plangebiets (im Übergang zu den bebauten Grundstücken an der Eisenbahnstraße).

Im Plangebiet befindet sich zudem ein Grundwasserpegel des Regierungspräsidiums Karlsruhe. Dieser gehört zum Messnetz Integriertes Rheinprogramm. Der Pegel soll zunächst gesichert und die Zugänglichkeit zur Probenahme gewährleistet werden. Im weiteren Verlauf der Planung soll bei Bedarf geprüft werden, ob eine Verlegung möglich ist.

Im Norden des Plangebiets grenzen bebaute Wohnbaugrundstücke zwischen Eisenbahnstraße und Lerchenweg an.

Im Westen rückt das Plangebiet bis an die Grundstücksgrenze der kath. Pfarrkirche St. Mauritius. Weitere Ausführungen hierzu siehe Ziffer 4.2 der Begründung.

3.5 Infrastrukturelle Ausstattung

Der Ortsteil Söllingen liegt verkehrstechnisch gesehen westlich der Landesstraße L 75, die die Orte Hügelsheim und Rheinmünster Stollhofen verbindet. Der nächste Autobahnanschluss zur A5 ist die Anschlussstelle Baden-Baden. Im Ortsteil Söllingen sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Es gibt eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind der Ortsgröße und dem Vereinsleben entsprechend vorhanden.

3.6 ÖPNV

Rheinmünster ist dem Karlsruher Verkehrsverbund angeschlossen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Bühl und ist ca. 10 Kilometer entfernt. Von dort aus ist man an das gesamte Schienennetz der DB angebunden.

Rheinmünster ist auch an die sogenannte Regiolinie angebunden, ein Busnetz, das Rheinmünster, Bühl und die umliegenden Ortschaften miteinander verbindet. Die Buslinie 234 aus Rastatt hat mehrere Haltepunkte in Rheinmünster und im benachbarten Hügelsheim. Die Buslinie 268 verbindet Rheinmünster mit dem nächsten Bahnhof in Bühl. Die Buslinie X 34 verbindet Rastatt über den Airpark mit Bühl, hat einen Haltepunkt in Söllingen Kirche und verkehrt im Stundentakt.

3.7 Verkehrsanschluss

Das Plangebiet wird über eine Verlängerung der Eisenbahnstraße erschlossen. Über die Rheinstraße erfolgt der Anschluss an die Landesstraße L 75 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz.

3.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Wenige Grundstücke (hauptsächlich das Grundstück der aufgelassenen Bahnanlage und Wegegrundstücke) gehören der Gemeinde. Zur Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

4 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, 4. Fortschreibung 2024

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung enthalten. In seiner 4. Fortschreibung wurde die Fläche bis zur L 75 ausgedehnt.

Zur Optimierung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung ist in der 4. Fortschreibung des Regionalplans in den definierten „sonstigen Gemeinden und Ortsteile“ (wozu der Ortsteil Söllingen zählt) für neue Wohnbaufläche im Durchschnitt mindestens eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vorgegeben. [Diese Dichte wird mit der vorliegenden Planung gut erreicht.](#)

4.2 Denkmalpflege

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Unmittelbar anschließend an das Planungsgebiet befindet sich die kath. Pfarrkirche St. Mauritius. Mit ihrem weithin sichtbaren Frontturm orientiert sie sich zwar zum ehemaligen Straßendorf Söllingen, bildet aber mit Schiff und Chor zusammen mit den angrenzenden bäuerlichen Anwesen noch eindrücklich den Ortsrand aus. Nach Auffassung der Denkmalpflege verstellt das geplante Neubaugebiet zukünftig den historischen Ortsrand mit dem Übergang in die freie Landschaft. Auch wird der Chor der Kirche zukünftig nicht mehr wahrgenommen werden können. Von Seiten der Denkmalpflege werden daher Bedenken gegenüber dem Vorhaben hervorgebracht. Es wird angeregt, auf diese Bauflächen zu verzichten, so dass auch in Zukunft die für das Denkmal wichtige Blickbeziehungen in die und von der Kulturlandschaft sowie der historische Ortsrand erlebbar bleiben.

Aus stadtplanerischer Sicht wird der bisherige Ortsrand, geprägt durch die Gärten der Grundstücke mit Blick auf den Frontturm der Kirche, durch die vorliegende Planung neu ausgeformt. Die vorgelagerte Baufläche ist seit langem im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und soll zur Schaffung von dringendem Wohnraum mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt werden. Damit wird die vorgelagerte Kulturlandschaft verändert. Ein vollständiger Verzicht auf die Baufläche zur Erhaltung der historischen Ortsrandsituation und der Kulturlandschaft ist nicht vorgesehen. Allerdings ist es Ziel der Planung die historischen Gärten als private Grünfläche zu erhalten. Somit bleibt zumindest aus den Gärten der Blick auf die Kirche vollständig unangetastet. Zudem sieht die Planung eine vorgelagerte öffentliche Grünflächen vor und im weiteren Verlauf eine auf die Kirche ausgerichtete Erschließungsstraße, so dass auch aus dem Plangebiet eine direkte Blickbeziehung auf die Kirche – auch aus weiter Entfernung – sichergestellt ist.

Aufgrund der Höhe des Frontturms überragt dieser die künftige Bebauung und wird deshalb auch weiterhin aus größerer Entfernung sichtbar bleiben.

Aus den genannten Gründen wird die städtebauliche Entwicklung in der beschriebenen reduzierten Form für vertretbar gehalten.

Archäologische Denkmalpflege: Der nordwestliche Bereich des Planungsgebiets liegt innerhalb der mittelalterlichen Siedlung Söllingen (MA 1, ADAB-Id. 108115582). Zudem grenzt es direkt an die mittelalterliche/frühneuzeitliche Kapelle St. Mauritius mit dem bis 1840 belegten mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Friedhof (MA 2, ADAB-Id. 102320701). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Künftige Baumaßnahmen in betroffenen Bereichen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde von ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Weitere Ausführungen siehe Hinweise Ziffer 1.0

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rheinmünster-Lichtenau als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Die mit in die Planung einzubeziehenden Grundstücksteile der Grundstücke an der Kirchstraße sind als bestehende gemischte Baufläche im FNP enthalten. Das ehemalige Grundstück der Bahn ist als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

4.5 Gemeindeentwicklungskonzept 2035

Der Gemeinderat Rheinmünster hat in der Sitzung am 03. Juni 2019 folgende Leitsätze beschlossen:

- Die Gemeinde Rheinmünster sieht sich in der Verantwortung zur Verringerung klimaschädlicher Emissionen und setzt daher auf eine nachhaltige Entwicklung.
- Bei der künftigen Entwicklung der Gemeinde Rheinmünster wird der ökologische Anspruch der Gemeinde einen höheren Stellenwert als bisher genießen.
- Gleichzeitig gilt es, die Weiterentwicklung von Rheinmünster als attraktiven Wirtschaftsstandort mit ökologischen Anforderungen in Einklang zu bringen.
- Die naturräumlichen Besonderheiten der Gemeinde Rheinmünster stellen ein schützenswertes Gut dar, das es zu erhalten gilt.
- Der ressourcenschonende Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen ist gemeinsame Aufgabe von Verwaltung und Einwohnerschaft.
- Rheinmünster ist eine lebendige und soziale Gemeinde, in der Familienfreundlichkeit einen hohen Stellenwert einnimmt.
- Die Gemeinde bietet ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen an. Die Weiterentwicklung dieses Angebots ist gemeinsame Aufgabe von Verwaltung und Einwohnerschaft.
- Die Einwohnerschaft genießt die hohe Lebensqualität in der Gemeinde, welche auch für künftige Generationen erhalten bleiben soll.
- Bei allen künftigen Planungen steht das Wohl der Rheinmünster Einwohnerschaft aller Generationen im Zentrum. Bereits heute vorhersehbare Veränderungen werden daher aktiv und vorausschauend gestaltet.
- Die Gemeinde Rheinmünster fördert das soziale Miteinander und das ehrenamtliche Engagement aller Einwohnerinnen und Einwohner.

Der vorliegende Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung dieser Leitsätze aufgestellt.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Bereits 2019 wurden verschiedene städtebauliche Konzepte erstellt und dem Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat hatte sich zunächst für ein Konzept mit Fortführung des Plangebiets Richtung Süden (über den FNP hinaus) bis zum bestehenden Lebensmitteldiscounter und Bebauung der rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Kirchstraße ausgesprochen. Damit wäre es möglich gewesen, das Plangebiet von der Eisenbahnstraße kommend wieder an die Kirchstraße anzuschließen und eine zweite Ein- und Ausfahrt zu erhalten. Das Planungsgebiet hätte durch den mittig verlaufenden Grünzug östlich der Kirche eine Gliederung erhalten.



Konzept mit Erhalt Gärten hinter der Kirchstraße



Konzept ohne Erhalt Gärten

Der Gemeinderat hatte sich für das Konzept mit Bebauung der Gärten entschieden. 2020 wurde die Öffentlichkeit über diese Planungsabsichten, die Erschließungsplanung und den Prozess der Baulandumlegung informiert. Anschließend wurde in persönlichen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern die Mitwirkungsbereitschaft geklärt. Dabei hat sich gezeigt, dass im Bereich des südlichen Planungsgebiets die dortige Nutzung der Pferdehaltung weiterhin Vorrang hat und nicht zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden soll. Dadurch wurde es notwendig, die Planung zu überarbeiten.

Es wurden weitere Konzepte mit unterschiedlicher Intensität der Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Kirchstraße erarbeitet, die nachfolgend dargestellt sind.



Konzept 2021



Konzept 2022 zur ersten frühzeitigen Beteiligung

Zwischenzeitlich liegen die Stellungnahmen der Behörden aus der ersten frühzeitigen Beteiligung vor. Die Stellungnahme der Denkmalpflege verweist darauf, dass die kath. Pfarrkirche St. Mauritius mit ihrem weit sichtbaren Schiff und Chor zusammen mit den angrenzenden bäuerlichen Anwesen noch eindrücklich den Ortsrand ausbildet. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes sollen – wie es schon die ersten Skizzen zu Beginn des Planungsprozesses vorsahen – die Gärten weithin gesichert werden. Diese bilden aufgrund des vorgelagerten neuen Baugebiets zwar nicht mehr den Ortsrand, dennoch können die privaten Grünflächen zusammen mit der Kirche ein innenliegendes Refugium bilden und so den historischen Rahmen sichern. Es bleibt somit auch die städtebaulich gewünschte Pufferfläche zwischen der bestehenden historischen Baustruktur und dem Neubaugebiet bestehen. Diese Pufferfläche gilt es durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche zu sichern. Somit kann dort eine städtebaulich nicht gewünschte Bebauung, die sich nach Aufsiedlung des Neubaugebiets möglicherweise nach § 34 BauGB ergeben könnte, ausgeschlossen werden. Von der bisherigen Plankonzeption, die ursprünglich dort eine Bebauung der Gärten vorsah, wird nun aus Gründen der Denkmalpflege und aus städtebaulichen Gründen Abstand genommen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept mit Erschließung, Grundstückseinteilung und Gebäudeanordnung entsprechend angepasst. Mit den angepassten Unterlagen wurde nach Umstellung auf das vollständige Verfahren eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt.



In den Bebauungsplan aufgenommen wird eine Baumöglichkeit (Doppelhaus) auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des an der Kirchstraße gelegenen Grundstücks Flst.-Nr. 81. Dieser rückwärtige Grundstücksteil wird über die Kirchstraße und das Vordergrundstück erschlossen. Für die Zufahrt von der Kirchstraße ist ein bestehender Schuppen zu entfernen. Eine Zufahrt von den neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet ist nicht vorgesehen und möglich. Die Ausweisung als Baugrundstücks kann aufgrund der städtebaulichen Vorprägung der im Süden benachbarten Bebauung erfolgen, die ebenfalls eine Bebauung in zweiter Reihe aufzeigt.

Die wichtige Blickbeziehung vom Lerchenweg bis zur kath. Pfarrkirche St. Mauritius mit ihrem weit sichtbaren Schiff und Chor kann mit diesem Konzept (Ausweisung der Straßen- und Grünachse) sichergestellt werden.

5.2 Verkehrskonzept und Verkehrsabschätzung

Verkehrskonzept

Durch die überarbeitete städtebauliche Konzeption ergibt sich eine klare Erschließungsstruktur. Die Zufahrt erfolgt über die Eisenbahnstraße und führt von dort in eine Ringerschließung. Von diesem Ring werden kurze Stiche vorgehalten, die einer möglichen späteren Fortsetzung des Baugebiets nach Süden und Osten dienen können.

Die Einmündung von der Rheinstraße in die Eisenbahnstraße bleibt mitsamt der Mittelinsel erhalten. Der Knotenpunkt ist ausreichend dimensioniert, um den anfallenden Verkehr des Wohngebiets zu bewältigen. Die Eisenbahnstraße erhält im nördlichen Bereich eine Gehwegverbindung zur Rheinstraße.

Ab dem Übergang von der bestehenden Eisenbahnstraße in das Plangebiet ist nach einer Einengung eine 6,0 m breite Wohnstraße vorgesehen. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung kann dort auf separate Gehwege verzichtet werden.

Im Süden ist eine Anbindung an den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg entlang des Bahndamms vorgesehen. Man kann so den nahe gelegene Einkaufsmarkt zu Fuß oder mit dem Rad erreichen.

Über den geplanten Spielplatz wird eine Fußwegeverbindung über das Kirchengrundstück zur Kirchstraße vorgesehen, um aus dem neuen Baugebiet kurze Wege zum Kindergarten und zur Schule sicherzustellen.

Die im Südwesten des Plangebiets vorgehaltene Stichstraßen, sind nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet. Es sind deshalb an geeigneten Stellen im öffentlichen Verkehrsraum Aufstellmöglichkeiten für Abfallbehälter am Entleerungstrag vorgesehen.

Verkehrsabschätzung

Im Januar 2024 wurde durch das Büro Töglplan eine Verkehrsabschätzung vorgenommen, mit dem Ziel das voraussichtliche Verkehrsaufkommen des geplanten Baugebiets abzuschätzen, um eine Grundlage für die Verkehrslärberechnung zu erhalten. Als Annahme wurden 105 Wohneinheiten mit ca. 250 Einwohner berücksichtigt. Dort ist wie folgt ausgeführt:

„Eingangswerte der Abschätzung sind die voraussichtlichen Wohneinheiten. In Abhängigkeit der Haustypen sind unterschiedliche Haushaltsgrößen (Einwohner pro Wohneinheit) zu verwenden, Daher wurde die voraussichtliche Einwohnerzahl des geplanten Wohngebietes getrennt nach Haustypen ermittelt. Die Gesamteinwohnerzahl wurde abschließend auf volle 10 aufgerundet und umfasst alle Einwohner ab 0 Jahre. Entsprechend beziehen sich auch die daraus ermittelte Anzahl der Wege sowie der Kfz-Mobilitätsanteil verfahrensbedingt (und verfahrensbereinigt) auf alle Einwohner, unabhängig von deren Alter, deren Zulässigkeit der Kfz-Nutzung beziehungsweise der Verfügbarkeit eines Kfz. Bei den Eingangswerten zur Kfz-Mobilität (Anteile der Kfz-Nutzer (= MIV-Anteil)) wurden neben den Werten des Regelfalls beziehungsweise der Mindestwerte auch die bei unterschiedlichen Untersuchungen ermittelten Maximalwerte angegeben. Für die Berechnungen wurden jeweils die daraus ermittelten Mittelwerte gewählt. Auch beim Besucheranteil an Einwohnerwegen wurde eine höhere Mobilität berücksichtigt in dem der Mittelwert der maximalen Anteile der FGSV- und der Ver-Bau-Kennwerte angewendet wurde. Die Verwendung der gewählten höheren Mittelwerte soll einen Puffer gegenüber ortsspezifischen Besonderheiten berücksichtigen.“

Das mit dem Verfahren der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie mit Unterstützung von Ver_Bau abgeschätzte Kfz-Verkehrsaufkommen beträgt circa 500 Kfz-Fahrten pro Tag. Im Tagesverkehr enthalten sind circa 13 Güterverkehrsfahrten. Diese sind allerdings nicht mit Schwerverkehren gleichzusetzen, da sie sowohl Ver- und Entsorgungsverkehre (zumeist Schwerfahrzeuge) als auch Lieferverkehre, z.B. durch Paketdienste enthalten. Für die alleinige Ausweisung von reinen Schwerverkehrsfahrten gibt es leider keinen Berechnungsansatz.

Unterhalb der Tabellen sind die aus den Tagesverkehren abgeleiteten Spitzenstunden mit circa 40 Kfz-Fahrten morgens beziehungsweise mit circa 50 Kfz-Fahrten abends angegeben.“

5.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser: Das auf den Grundstücken und den öffentlichen Straßen und Wegen anfallende Regenwasser wird der zentralen Versickerung zugeführt. Dies geschieht zum einen über die oberflächige Sammlung und direkte Einleitung in den Graben im Grünstreifen (ca. 0,7 m tief), zum anderen erfolgt die Sammlung und Ableitung über Regenwasserkanäle, die das Niederschlagswasser in das Regenwasserbecken (ca. 2,5 m tief) leiten. Die Anlagen werden so ausgestaltet, dass eine 30 jährliche Pufferung im Grünstreifen am Rand, im Versickerungsbecken und in der Grünfläche stattfinden kann. Eine 100 jährliche Pufferung findet in den Grünflächen statt, der Wasserspiegel liegt am tiefsten Punkt ca. 50 – 70 cm unter Geländeoberkante, d. h. eine private Vorsorge durch entsprechende Ausbildung der Grundstücke, Kellerabgänge und Fenster ist nötig.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über separate Schmutzwasserkanäle gefasst. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen bis zur Entwurfsfassung.

Auf den Grundstücken werden kombinierte Hauskontrollschächte vorgesehen, über die sowohl das anfallende Schmutzwasser als auch das Regenwasser jeweils in getrennten Hausanschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation übergeben werden.

Für die Trinkwasserversorgung des Erschließungsgebietes wird das bestehende Wasserleitungsnetz erweitert. Bei der Wasserversorgung ist nun lediglich über eine Leitung von der Eisenbahnstraße die Versorgung hergestellt, da die Verbindung zur Kirchstraße fehlt. Intern wird zwar ein Ring aufgebaut, sollten aber an der Zuleitung Arbeiten nötig sein, so ist keine Versorgung durch eine 2. Zuleitung möglich. Im Verfahren sind hier weitere Prüfungen des Drucks und der Löschwasserversorgung vorzunehmen.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen: Die für das Plangebiet notwendigen sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Breitbandversorgung, usw. werden ebenfalls bereitgestellt.

Zur Stromversorgung wird ein neuer Stationsplatz erforderlich, der im Bereich der öffentlichen Senkrechtparkplätze angeordnet und von der öffentlichen Straße aus anfahrbar ist. Damit kann auch eine ausreichende Kapazität auch für die e-Mobilität vorgehalten werden.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt die BauNVO mit folgenden Einschränkungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht in das neue Wohngebiet und das Gefüge der zu bebauenden Grundstücke passt. Derartige Nutzungen sollten auch wegen des zu erwartenden Störgrads dort nicht untergebracht werden. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen bleiben damit ausnahmsweise zulässig.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Allgemeinen Wohngebieten üblich 0,4. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt Kraft Gesetz und braucht nicht gesondert festgesetzt zu werden.

Gerade im WA 1 ist zu es aufgrund des Nachweises der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und der erforderlichen Stellplatzzahl zu erwarten, dass die GRZ II von 0,6 nicht eingehalten werden kann. Die notwendigen Stellplätze werden sowohl in Tiefgaragen als auch ebenerdig angeordnet werden. Nach überschlägiger Berechnung wird es zu einer Überschreitung der GRZ II kommen. Deshalb wird zusätzlich geregelt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten und für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden kann, wenn diese dauerhaft wasserdurchlässig befestigt oder mit Gründach versehen sind. Damit wird sichergestellt, dass bei einer Überschreitung der GRZ II mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu rechnen ist.

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bleibt davon unberührt.

Zahl der Vollgeschosse: Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im

WA 1	maximal drei Vollgeschosse
WA 2	maximal zwei Vollgeschosse

Damit werden Staffelgeschosse und Dachaufbauten (oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind) möglich. Diese Verdichtungsmöglichkeiten entsprechen dem gewünschten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll aber nicht vorgenommen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

Gebäudehöhen: Es erfolgt eine Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe (GH) als Obergrenze, diese ist aus städtebaulicher Sicht geboten. Die Gebäudehöhe wird in Gebäudemitte mit 10,5 m für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Gebäudehöhe von 13,5 m möglich. Bemessungspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die vorgelagerten Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse) in Gebäudemitte, bei Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Für den rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 81 bildet die Straßenhöhe der Kirchstraße in Fahrbahnmitte den Bemessungspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern ist üblich und auch im Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetz vorgeschrieben. Es wird deshalb in die Festsetzung aufgenommen, dass für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden darf. In der Regel wird diese Höhe für aufgeständerte Anlagen bei Flachdächern notwendig. Auf weitergehende gestalterische Vorgaben hierfür soll aber im Sinne von schlanken Festsetzungen bewusst verzichtet werden.

Diese Rahmenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der gewünschten Gestaltungsfreiheit für ausreichend gehalten. Durch den Verzicht auf die differenzierte gestalterischen Vorgaben für Dächer im WA 2 besteht die Möglichkeit, auch Gebäude mit Flachdach zu errichten. Bei der Festsetzung von zwei bzw. drei Vollgeschossen (im WA 1), darf zwar das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein, dennoch besteht nun die Möglichkeit, dass zumindest auf einer Gebäudeseite eine dreigeschossig aufsteigende Wand mit 10,5 m bzw. einer viergeschossigen Wand mit 13,5 m entstehen kann. Die nach LBO notwendigen Abstände sind zu berücksichtigen. Zur anderen Gebäudeseite muss aufgrund der Vollgeschossregelung entsprechend eingerückt werden. Damit können auch moderne Bauformen z.B. mit Flachdach und Dachterrasse entstehen.

Höhe der Tiefgarage

Die Erdüberdeckung der Tiefgarage darf einschließlich deren Umfassungswände (siehe Ziffer 11.2) max. 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Straßenhöhe in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht (im rechten Winkel) zur Mitte der Tiefgarage, liegen. Bei dieser Höhe handelt es sich um ein städtebaulich vertretbares Maß.

Eckgrundstücke

Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist per Pfeil gekennzeichnet. Bei Eckgrundstücken ist es möglich, dass die angrenzenden Straßen unterschiedliche Straßenhöhen ausweisen. Zur eindeutigen Bestimmung des Bezugspunktes ist die Festlegung mit Pfeilen notwendig.

6.3 Bauweise

Es gilt folgende Bauweise:

- | | |
|------|--|
| WA 1 | offene Bauweise, |
| WA 2 | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, |

Im WA 1 gilt die offene Bauweise, ohne weitere Einschränkung. Damit sind bei Einhaltung der Grenzabstände alle übliche Bauweisen von Einzelhäusern bis Reihenhäuser möglich. Es ist zu erwarten, dass im WA 1 in der Hauptsache Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Im WA 2 sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt folgende Einschränkung für Doppelhäuser: Eine Grenzbebauung ist nur an den in der Planzeichnung durch Dreieckspfeil gekennzeichneten Grenzen zulässig (wird bis zur Entwurfsfassung eingearbeitet). Eine Grenzbebauung an anderen Grundstücksgrenzen ist nur zulässig, sofern ein Grundstück geteilt und an die dann neu entstehende gemeinsame Grenze gebaut wird.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter der Siedlungserweiterung mit einer marktüblichen Mischung verschiedener Gebäudeformen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

Es sind bandartige Baufenster festgesetzt. In der Regel halten die Baugrenzen/Baulinien einen Abstand von 5,0 m im WA 2 und von 6,0 m im WA 1 zur Straße ein.

Der Abstand von 5,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze im WA 2 ist aus städtebaulicher Sicht wichtig, da die 6,0 m Straße als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehwege gebaut wird. Durch den Abstand von 5,0 m zur Straße können ausreichende Bewegungs- und Aufenthaltsflächen sowie Grünstrukturen vor den Gebäuden entstehen. Durch die gleichmäßigen Abstände der Gebäude wird ein einheitliches Straßenbild erzeugt. Gleichzeitig können in diesen Flächen auch weitere Stellplätze und Fahrradabstellflächen untergebracht werden. Das ist bei den schmalen Grundstücksschnitten von Vorteil.

Im WA 1 sorgt der 6,0 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zusätzlich dafür, dass zwischen Stellplätzen und Gebäude noch ein Grünstreifen von 1,0 m angelegt werden kann.

Die Bautiefe ist im WA 2 mit 15,0 m ausreichend bemessen, so dass Gebäude sowohl traufständig als auch giebelständig angeordnet werden können. Die Baubereiche sind im WA 1 für die Mehrfamilienhäuser mit einer größeren Bautiefe großzügig entlang der Verkehrsflächen angeordnet. Daraus ergibt sich eine große Flexibilität für den Hochbau.

Es werden Überschreitungen der Baugrenzen vorgesehen für untergeordnete Bauteile (u. a. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, usw.), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Regelungen für das Vortreten von Gebäudeteilen werden nicht aufgenommen. Hier gilt § 23 Abs. 3 BauNVO. Danach kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im WA 2 wird eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen mit und ohne Überdachung bis zu einer gesamten Flächen von 20 m² pro Grundstück zugelassen. Im WA 1 sind großzügige Baubereiche ausgewiesen, so dass hier keine weiteren Überschreitungsregelungen für Terrassen vorgenommen werden.

Da heutzutage Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien, wie z. B. Wärmepumpen, oftmals außerhalb der Baubereiche u. a. in Vorgärten angeordnet werden (auch wenn diese zum Hauptgebäude gehören), ist durch Festsetzung sichergestellt, dass derartige Anlagen auch außerhalb der Baubereiche zulässig sind.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist als Dachform Flachdach vorgeschrieben. Dort spielt die Stellung der baulichen Anlagen also keine Rolle. Im WA 2 ist es aus städtebaulicher Sicht möglich Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig anzuordnen. Ein Wechsel der Firstrichtung belebt das Gebiet. Von daher sind dort keine weiteren Vorgaben notwendig.

6.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind nur im WA 1 und dort auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen.

In WA 2 sollen Tiefgaragen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur von Einzel- und Doppelhäusern nicht zugelassen werden. Damit wird für diesen Teil des Planungsgebiets sichergestellt, dass der Straßenraum und die Vorgärten nicht durch TG-Zu- und Abfahrtsrampen beeinträchtigt werden.

Flächen für **Garagen, Carports und Stellplätze** werden in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Gemäß der Textfestsetzungen sind diese zwischen Straßenbegrenzungslinie (von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt) und hinterer Baugrenze bzw. deren gedachter Fortführung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Ein- und Ausfahrverbote) dem entgegenstehen. So können alle rückwärtigen Gartenzonen von Bebauung freigehalten werden und durchgängige Grünzonen bilden.

Vor Garagen und deren Zufahrt ist ein Abstand von mind. 6 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten um einen ausreichenden Stauraum vor der Garage zu erhalten. Vor Carports (auch deren Stützen und Dächern) ist ein Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Diese Abstandsvorschrift ist erforderlich, um sowohl funktionale als auch gestalterische Anforderungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten. Damit sind die Flächen, in denen Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind, ausreichend definiert.

Werden Garagen oder Carports parallel zur Verkehrsfläche errichtet, muss ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Flächen eingehalten werden, dieser ist dauerhaft zu bepflanzen. Mit dieser Vorgabe wird erreicht, dass Wände von Garagen oder Carports nicht als aufsteigende Wand direkt an der Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsflächen errichtet werden können. Es muss auf dem eigenen Grundstück die Eingrünung sichergestellt werden.

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Baugrundstückes an der Kirchstraße, kann die Textfestsetzung, die für das Neubaugebiet gilt, nicht angewendet werden. Hier ist es erforderlich Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze in die Planzeichnung aufzunehmen. In den Textfestsetzungen ist deshalb geregelt, dass auf den Grundstücken, die von der Kirchstraße aus erschlossen werden, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehöfen, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig sein. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischen liegenden

Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

6.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Die Intensität der Nutzung wird so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Dabei steht es ihm frei, ob er dies in einem oder in mehreren Gebäuden unterbringt. Eine auf die Verhältniszahl abstellende Festsetzung bewirkt, dass ihr konkreter Aussagegehalt sich erst bezogen auf das einzelne Baugrundstück ermitteln lässt. Es wird durch Festsetzung einer grundstücksbezogenen höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht, dass die Interessenlage beider Seiten, der der plangebenden Gemeinde und der des plangebundenen Eigentümers, am ehesten zu berücksichtigen sind.

In Wohngebäuden ist danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 100 m² im WA 1 bzw. 240 m² Grundstücksfläche im WA 2 zulässig. Mit dieser relativen Zahl kann die Wohn- und Besiedlungsdichte des Gebiets gesteuert werden. Mit der festgesetzten relativen Zahl kann sichergestellt werden, dass auch bei Teilung oder Zusammenlegung der Grundstücke und Nachverdichtung die gewünschte städtebauliche Struktur gewährleistet bleibt. Zudem führt diese Festsetzung zu einer einheitlichen Anwendbarkeit.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird. Es gelten somit folgende Regelungen in Bezug auf die zulässige Zahl der Wohneinheiten:

Im WA 1		im WA 2	
pro angefangene 100 m ²		pro angefangene 240 m ²	
Grundstücksfläche	WE	Grundstücksfläche	WE
100 m ²	1	240 m ²	1
101 m ² bis 200 m ²	2	241 m ² – 480 m ²	2
201 m ² bis 300 m ²	3	481 m ² - 720 m ²	3
301 m ² bis 400 m ²	4	721 m ² – 960 m ²	4
401 m ² bis 500 m ²	5	961 m ² – 1200 m ²	5
501 m ² bis 600 m ²	6	1201 m ² – 1440 m ²	6
601 m ² bis 700 m ²	7	usw.	
usw.			

6.8 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich. Die Wohnwege werden mit 6,0 m Breite ausgebaut. In der Planzeichnung werden die Verkehrsflächen nicht weiter differenziert. Dies bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Dem Bebauungsplan ist die aktuelle Straßenplanung des Büros WALD + CORBE Consulting GmbH zugrunde gelegt und die dort ermittelten Straßenhöhen wurden in die Planzeichnung als Festsetzung

übernommen. In der Regel kommt es im Rahmen der Ausführungsplanung noch zu kleineren Verschiebungen. Da sich die zulässigen Gebäudehöhen auf die ausgebaute Höhenlage der Straße bezieht wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die festgesetzte geplante Straßenhöhe (Achse) im Ausbau um +/- 0,30 m von den festgesetzten Höhen in der Planzeichnung abweichen darf. Maßgebend beim Bauantrag ist die tatsächlich anzutreffende Straßenhöhe.

Die Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt. Hier sind die Öffentlichen Parkplätze zu nennen und auch die Fuß- und Radwege sowie die landwirtschaftlichen Wege.

Im Plangebiet sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Ein- und Ausfahrtsverbote sorgen dafür, dass keine Zufahrten und Garagen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke angeordnet werden können. Denn dies würde dem städtebaulichen Ziel von zusammenhängenden Gartenflächen widersprechen. Zudem werden die Kurvenbereiche des WA 1 aus verkehrlichen Gründen von Ein- und Ausfahrten freigehalten.

6.9 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entlang des Lerchenwegs und Im Nordosten des Plangebiets sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Doppelfestsetzung mit öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Darin ist das auf öffentlichen Verkehrsflächen und das auf Dachflächen und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser entweder direkt oder über die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Somit wird gewährleistet, dass gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und aus klimatischen Gründen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch im Plangebiet zur Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung kommt.

6.10 Öffentliche Grünflächen

Das Planungsgebiet enthält öffentliche Grünflächen. Die östlich der Kirche liegende Grünfläche dient der Freihaltung der Sichtbeziehung zur Kirche, dem Aufenthalt, dem Spielen und der verkehrsunabhängigen fußläufige Verbindung zum Kirchengrundstück und im weiteren zum Kindergarten und zur Schule. Diese Grünfläche wird mit dem Spielplatzzeichen belegt.

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Lerchenwegs und zwischen der bestehenden Bebauung und der neu geplanten Bebauung dienen der Randeingrünung und gleichzeitig der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

6.11 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt. Dies geschieht auf Flächen, die nach derzeitiger Rechtslage dem Außenbereich zuzuordnen und nicht bebaubar sind. Mit Realisierung des neuen Baugebiets könnte die Gefahr bestehen, dass die Flächen im Sinne des § 34 BauGB aufgrund der geringen Abstände dem Innenbereich zugeordnet werden. Dies gilt es aus den nachfolgend beschriebenen städtebaulichen Gründen zu vermeiden. Im Ergebnis führt die Festsetzung von privaten Grünflächen auf diesen Flächen dazu, dass dort weiterhin keine baulichen Anlagen zulässig sind, außer solche, die dort mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu geregelt werden. Insofern bleibt für diese Grundstücke der Charakter des Außenbereichs auch in Bezug auf eine bauliche Nutzung unverändert. Mit der Ausnahme, dass nun baulichen Anlagen bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig sind.

Die privaten Grünflächen zwischen der vorhandenen Bebauung an der Kirchstraße und den Grundstücken des Neubaugebiets haben die Funktion der Freihaltung und Offenhaltung der Fläche damit diese den vorhandenen Charakter der typischen historischen Hausgärten bewahren.

Die privat Grünflächen zwischen der vorhandenen Bebauung an der Eisenbahnstraße und der geplanten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser haben ebenfalls die Funktion der Freihaltung und Offenhaltung der Fläche zwischen dem gewachsenen Baubestand und dem Neubaugebiet.

Das vorhandene eher naturbelassene mit Bäumen und Pflanzenbewuchs sowie Gartenbeeten versehene Erscheinungsbild der privaten Gärten soll deshalb gesichert und erhalten werden. Zudem dienen diese privaten Grünflächen dem Aufenthalt im Freien. Bei dieser städtebaulich gewünschten Zweckbestimmung dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein, damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird. Die Sicherung erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die privaten Grünflächen zählen somit nicht zu den Baugrundstücksflächen der Grundstücksteile an der Kirchstraße und der Eisenbahnstraße bzw. dem Lerchenweg. Sie können somit weder auf die dort zulässig GRZ angerechnet werden, noch können innerhalb der privaten Grünfläche Nebenanlagen zugelassen werden, die dem Mischgebiet an der Kirchstraße oder dem Wohngebiet an der Eisenbahnstraße und dem Lerchenweg dienen. Denn die Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 ist eigenständig und von der Baugebietsart abzugrenzen. Es ist deshalb notwendig, für die privaten Grünfläche eigenständige Regelungen über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu treffen, die den städtebauliche gewünschten Charakter sichern.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bereits bauliche Anlagen wie Schuppen und Scheunen anzutreffen. Genehmigungen dafür liegen in der Regel nicht vor. Da diese bauliche Anlagen aber den Charakter der teils historischen Hausgärten prägen, sollen diese bis zu einer Größe von 40 m³ pro Grundstück auch weiterhin zulässig sein. Für einzelne vorhandene größere bauliche Anlagen könnte eine Duldung in Frage kommen. Bei Abgang sind die Vorgaben des Bebauungsplans einzuhalten.

Bauliche Anlagen, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darstellen, wie z. B. Swimming-Pools, Spieleinrichtungen, Nebenanlagen der Energieversorgung usw. sind klassische Nebenanlagen zu einer Hauptnutzung eines Baugrundstücks im Mischgebiet oder im Allgemeinen Wohngebiet und somit nicht innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Für diese Anlagen stehen auf den vorderen Baugrundstücksteilen im Mischgebiet entlang der Kirchstraße – die eine Tiefe von ca. 60 m aufweisen - ausreichend Flächen zur Verfügung. Im Bereich der Eisenbahnstraße stehen solche Flächen nicht in dieser Größenordnung zur Verfügung. Unabhängig davon soll dies aber nicht dazu führen, dass aus diesem Grund von der städtebaulichen Zielsetzung und der Festsetzung der privaten Grünfläche abgewichen wird. Denn faktisch gehören die Flächen derzeit dem nicht bebaubaren Außenbereich an. Die Tatsache, dass dort bereits eine etwas intensivere Freiraumnutzung stattfindet ändert daran nichts und soll ebenfalls nicht dazu führen, von der städtebaulichen Zielsetzung der Festsetzung einer privaten Grünfläche abzuweichen.

Auf die in Ziffer 5.1 der Begründung beschriebene städtebauliche Konzeption zu den privaten Grünflächen zwischen der vorhandenen Bebauung an der Kirchstraße und der vorhandenen Bebauung an der Eisenbahnstraße und dem neuen Baugebiet wird verwiesen. Schon bisher gibt es keine öffentliche Erschließung dieser Gärten von der Rückseite. Eine solche wird auch weiterhin durch die vorliegende

Planung nicht zur Verfügung gestellt. Die privaten Gärten sind wie bisher von der Kirchstraße bzw. der Eisenbahnstraße und vom Lerchenweg aus zu erschließen.

Als Einfriedungen der privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische Hecken und Sträucher und darin eingezogene Maschendrahtzäune sowie senkrecht durchlässige Holzlattenzäune zulässig. Nur diese Art der Einfriedung entspricht dem historischen Charakter der Hausgärten.

Die Erhaltung der bestehenden Bäume wird zur Erhaltung und Sicherung des typischen Hausgartencharakters festgesetzt. Die Bäume wurden vermessungstechnisch aufgenommen.

6.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Diese baulich notwendigen Anlagen sind - wie auch die erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

7 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dachformen: Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 7 Grad zulässig. Diese Vorgabe wird gewählt, um das Anlegen von Gründächern zur Pufferung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 35 Grad und Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 7 Grad zulässig. Den privaten Eigentümern bleiben somit alle Spielräume für die Dachgestaltung offen. Sofern ein Flachdach ausgeführt wird, ist auch dieses zu begrünen.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer bis maximal 7 Grad zulässig. Auch diese Dächer sind zu begrünen.

Mit den begrünten Dächern wird ein Beitrag zur Pufferung von Niederschlagswasser und somit auch ein Ausgleich des Versiegelungsgrads im Plangebiet erreicht.

Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung: Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen. Die Befestigung der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist möglich. Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich ihrer dauerhaften Funktionsfähigkeit aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Gestaltung der Doppelhäuser: Die einheitliche Gestaltung zweier aneinandergebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicher stellen, dass die Gebäude eine Einheit bilden. Es wird deshalb folgende Regelung aufgenommen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Das Herstellen der unbebauten Grundstücksteile als Grün- und Gartenfläche ist obligatorisch und benötigt keine Regelung in den örtlichen Bauvorschriften. Auch der Ausschluss von Schotterflächen ist bereits durch die Landesbauordnung (LBO) und den neuen § 21a NatSchG vorgeschrieben und braucht deshalb nicht in den Bebauungsplan explizit aufgenommen zu werden.

In § 21a NatSchG Gartenanlagen ist folgende geregelt: *„Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.“*

Einfriedungen: Auf Vorgaben zu den Einfriedungen für die Baugebiete wird bewusst, aus Erfahrung mit anderen Baugebieten, verzichtet bzw. nur im notwendigen Umfang geregelt.

Einfriedungen der privaten Grünflächen (hellgrüne Fläche): Es werden Vorgaben für die privaten Grünflächen aufgenommen, die zur Sicherstellung des historischen Charakters der Hausgärten für notwendig gehalten werden.

„Als Einfriedungen der privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische Hecken und Sträucher und darin eingezogenen Maschendrahtzäune (ohne Kunststoffeinsätze) sowie senkrecht durchlässige Holzlattenzäune zulässig.“

Einfriedungen der Baugrundstücke: Auch wenn es aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll erscheint, Vorgaben für Einfriedungen auf den Baugrundstücksflächen aufzunehmen, soll die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht durch Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen weiter eingeschränkt werden.

Diese Gestaltungsfreiheit, die die Landesbauordnung (LBO) eröffnet, soll beibehalten bleiben. Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen Einfriedungen in der Höhe auf 0,80 m begrenzt werden.

Dies vor dem Hintergrund, dass ein einheitlicher und überschaubarer öffentlicher Raum in Erscheinung tritt, der gleichzeitig Sicherheitsaspekte (Sichtbeziehungen) bei der Zu- und Abfahrt der Grundstücke berücksichtigt.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten. Diese Vorgabe ist aus Gründen des Artenschutzes notwendig.

Stellplätze: Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird differenziert und gestaffelt. Für Wohnungen größer 50 m² Wohnfläche sind danach zwei Stellplatz erforderlich. Maßgeblich ist die Wohnfläche, die nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt wird. Die Stellplatzerhöhung wird aus Gründen des Verkehrs aufgenommen. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die in den Haushalten, zur Sicherstellung der notwendige Mobilität, erforderliche Fahrzeuge (in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug) auf den Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen zwar einzelne Abstellmöglichkeiten für Pkw, diese sollen allerdings dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben. Es ist deshalb erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Straßenraum, der in den Stichen 6,0 m breit ist, ist ansonsten nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Baugrundstücke sind vollständig auf das umliegende Straßenniveau anzupassen. Damit wird ein einheitliches Straßenbild und die geordnete Niederschlagswasserableitung gewährleistet. Zudem ergeben sich dadurch klare Vorgaben für die zulässigen Wandflächen von Garagen.

Da die Straßenhöhen teilweise bis zu einem Meter über dem bisherigen Gelände liegen (z. B. am südlichen Gebietsrand, hat das entsprechende Auffüllungen der Grundstücke zur Folge. Im Sinne eines Bodenmanagements kann so z. B. der Aushub beim Kellerbau auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.

Im Bereich der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen sind die neuen Grundstücke zu bestehenden Nachbargrundstücken anzugleichen. Hierfür sind die Vorgaben der LBO und des Nachbarrechtsgesetzes relevant.

8 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

8.1 Einwirkungen durch Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich der Landesstraße L 75, der Kreisstraße K 3733 (Rheinstraße) und der Kreisstraße K 3734 (Kirchstraße). Es sind deshalb die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf diesen Verkehrswegen verursachten Immissionspegel innerhalb des Plangebiets rechnerisch zu prognostizieren und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten zu vergleichen.

Zudem ist es erforderlich, die Verkehrslärmeinwirkung durch Ziel- und Quellverkehr zu bewerten. Die Planung für das Baugebiet "Östlich der Kirche" hat zur Folge, dass die derzeit als Sackgasse ausgebildete Eisenbahnstraße zukünftig eine Sammelstraße für das gesamte Baugebiet darstellt. Diese Funktionsänderung entspricht sinngemäß dem Neubau einer Straße.

Vom Büro für Schallschutz Dr. Jans liegt die Gutachterliche Stellungnahme Nr. 6329/867B vom 19.12.2024 vor.

8.2 Die zu Schallschutzkonzept zum Schutz vor Verkehrslärm

Die Beurteilungsergebnisse in der gutachterlichen Stellungnahme zeigen, dass nachts Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind und deshalb ein Schallschutzkonzepts gegenüber Verkehrslärm zu erstellen ist.

Es stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung.

1. Einhalten von Mindestabständen
2. differenzierte Baugebietsausweisungen
3. optimierte Baustruktur
4. aktive Schallschutzmaßnahmen
5. Reduzierung der Geschwindigkeit auf der L 75
6. Orientierung der Außenwohnbereiche
7. Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Einbau von schallgedämmten Lüftern in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen)

Folgende Argumentation liegt dem umzusetzenden Schallschutzkonzept zugrunde.

Zu 1. Einhaltung von Mindestabständen: Ein Abrücken der Gebäude von der L 75 und der K 3733 zur Einhaltung der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Schutz vor Verkehrslärm kann nicht umgesetzt werden, da ansonsten nur eine deutlich geringere städtebauliche Entwicklung des Plangebiets stattfinden könnte.

Der Orientierungswert der DIN 18005 von tags 55 dB(A) kann im gesamten Gebiet – bis auf ein Grundstück im Norden - eingehalten werden (siehe Anlage 6 der Gutachterlichen Stellungnahme). Der Orientierungswert der DIN 18005 von nachts 45 dB(A) kann nur in den zwei westlichen Baureihen eingehalten werden (siehe Anlage 7 der Gutachterlichen Stellungnahme). Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse müsste zur Einhaltung der nächtlichen Orientierungswerte auf zu große Teile des Baugebiets verzichtet werden.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV, die beim Neubau von Straßen heranzuziehen ist, liegen tags bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A). Der Immissionsgrenzwert Tags wird im gesamten Plangebiet unterschritten (siehe Anlage 6 der Gutachterlichen Stellungnahme und Ausführungen oben). Der Immissionsgrenzwert nachts kann ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten werden (siehe Anlage 7 der Gutachterlichen Stellungnahme). Die geringe Überschreitung der Orientierungswerte nachts liegt somit im sogenannten Abwägungsspielraum.

Unter Berücksichtigung des ohnehin in mehreren Planungsschritten deutlich reduzierten Plangebiets, soll nicht noch auf weitere Baugrundstücke verzichtet werden. Die städtebauliche Konzeption mit einer sinnvollen Ringerschließung könnte in der vorliegenden Form nicht mehr gewährleistet werden, wenn man das Plangebiet zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 weiter reduzieren würde. Damit wäre auch die Wirtschaftlichkeit des Plangebiets nicht mehr gegeben.

Zu 2. Differenzierte Baugebietsausweisungen: Die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde Rheinmünster, ein neues Wohngebiet „Östlich der Kirche“ auszuweisen, lässt sich nicht durch andere Gebietsausweisungen nach BauNVO erreichen. Die Ausweisung eines weniger störepfindlichen Misch- oder Gewerbegebietes ist keine sinnvolle städtebauliche Lösung für diese attraktive Lage und entspricht auch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der dort geplante Wohnbaufläche ausweist. Bei der vorliegenden Planung steht die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum im Vordergrund. Die Deckung dieses Bedarfs kann nicht mit einer anderen Gebietsausweisung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte soll es bei der vorliegenden Nutzungsanordnung und –ausweisung verbleiben, zumal die Lärmbelastung der Straße mit dem vorliegenden Schallschutzkonzept bewältigt werden kann.

Zu 3. Optimierte Baustruktur: Die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben – unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundstücke - ein sinnvolles und attraktives Grundgerüst. Aufgrund der Tatsache, dass am Tag die Orientierungswerte eingehalten und somit auch die Außenwohnbereiche ohne Einschränkung nutzbar sind, kann es bei der Ausrichtung der zur L 75 gerichteten Baureihe nach Südosten mit Blick auf den Schwarzwald verbleiben. Den Grundstücken vorgelagert ist ein Versickerungsgraben mit Baumreihe auf einer öffentlichen Grünfläche. Auch wenn eine solche Baumreihe rechnerisch keinen abschirmenden Effekt bringt, wird subjektiv die Sichtbeziehung zur L 75 unterbrochen.

Im Bereich der K 3733 kann das von Lärm betroffene Gebäude im Rahmen der Hochbauplanung so gestaltet werden, dass die zu schützenden Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite nach Südwesten zum Liegen kommen.

Zu 4. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden in der Gutachterlichen Stellungnahme in Ziffer 7 für die L 75 dimensioniert.

Eine solche aktive Lärmschutzwand müsste in ca. 70 m Entfernung zum Geltungsbereich entlang des nordwestlichen Rands des Grundstück Flst.-Nr. 3047 (Wirtschaftsweg parallel zur Landesstraße L 75) errichtet werden. Je nach Länge wären davon die landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.-Nr. 3008 bis 3020 (und weitere) betroffen. Die Verfügbarkeit der Flächen müsste gegeben sein.

In der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 6329/867B vom 19.12.2024 wurden für die Abwägung beispielhaft folgende Höhen und Längen bei freier Schallausbreitung ermittelt:

Für das Erreichen des Ziels, die Orientierungswerte auch „nachts“ im Plangebiet einzuhalten müsste eine aktive Lärmschutzwand entlang der L 75 mit einer Gesamtlänge von **L = 367 m** und in einer **Höhe von 2,5 m** Schallschirmoberkante über dem Fahrbahnniveau errichtet werden. (siehe Anlage 9 der Gutachterlichen Stellungnahme).

Die Orientierungswerte „tags“ von 55 dB(A) werden im gesamten Plangebiet auch ohne aktiven Schallschutz eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte „nachts“ von 49 dB(A), die beim Neubau von Straßen gelten, werden im gesamten Plangebiet ebenfalls ohne aktiven Schallschutz eingehalten und um 1 bis 2 dB(A) unterschritten. Die Festsetzung einer kontrollierten Raumlüftung ist somit planungsrechtlich nicht erforderlich. Die

Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) bleiben aber in einem Großteil der Baubereiche überschritten, so dass hier Vorkehrungen gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenpegeln notwendig werden.

Die ermittelten Werte liegen im sogenannten Abwägungsspielraum von 5 dB(A). Die Berechnungen erfolgten bei freier Schallausbreitung. Es ist davon auszugehen, dass sich die Werte mit zunehmender Aufsidelung des Baugebiets durch die Schallabschirmung der Gebäude weiter verbessern, insbesondere für hinteren Baureihen. In der Regel kann auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten eine Reduktion von 5 dB(A) erwartet werden, so dass auf den abgewandten Gebäudeseiten zu erwarten ist, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts von 45 dB(A) eingehalten werden können.

Die aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts notwendigen Vorkehrungen gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind bautechnisch üblicherweise bereits durch eine Wärmeschutzverglasung zu bewältigen.

In Summe können im Plangebiet auch ohne die Errichtung einer aktiven Lärmschutzwand verträgliche Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Im derzeitigen Regionalplan ist ein abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung bis zur L 75 enthalten. Bei einer solchen Weiterentwicklung in Richtung L 75 wäre aufgrund des weiteren Heranrückens der Wohnbebauung an die L 75 mit aktive Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der bisher genannten städtebaulichen und wirkungsrelevanten Aspekte wird ein aktiver Lärmschutz nicht für erforderlich gehalten, es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zu 5. Reduzierung der Geschwindigkeit auf der L 75

Sofern auf dem Streckenabschnitt L 75 Mitte (zwischen K 3733 und K 3734) die zulässige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit von derzeit 100 km/h (Pkw und Motorräder) und 80 bzw. 60 km/h (Lkw) für alle Kraftfahrzeuge kann der maßgebende Orientierungswert „nachts“ von 45 dB(A) mit Ausnahme einer Teilfläche an der K 3733 und eines Baufensters im Süden (nahe der L 75) eingehalten werden (siehe Anlage 10 der Gutachterlichen Stellungnahme); d. h., eine entsprechende Reduzierung der zulässigen Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf dem Streckenabschnitt der L 75 zwischen K 3733 und K 3734 stellt eine relativ einfach zu realisierende und sinnvolle Schallschutzmaßnahme dar.

Da derzeit eine Umsetzung von Tempo 70 zeitlich nicht absehbar ist, kann diese Reduktion nicht an Ansatz gebracht werden. Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt somit auf Basis der derzeit zulässigen Geschwindigkeiten.

Zu 6. Die für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) in der Regel anzustrebende Einhaltung Orientierungswerte "tags" von 55 dB(A) für WA-Flächen ist im vorliegenden Fall gegeben. ~~Weitere~~ Vorkehrungen für Außenwohnbereiche sind deshalb nicht erforderlich.

Zu 7. Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung des zulässigen Innenpegels in den Aufenthaltsräumen insbesondere der Wohnungen)

Unter Berücksichtigung der Argumentation in Ziffer 4 zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen werden für das vorliegende Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen zum Einsatz kommen.

In der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 6329/867B sind die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen beschrieben und die maßgeblichen Außenlärmpegel abgebildet.

Es werden die nachfolgend in Ziffer 8.3 beschriebenen Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

8.3 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

In Ziffer 8 der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 6329/867 B sind Empfehlungen für die Formulierung für die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen enthalten. Diese nachfolgenden Formulierungen werden in die Textfestsetzungen Ziffer 10 übernommen.

Maßgebliche Außenlärmpegel

"Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gegen Außenlärm werden im Bebauungsplan die gemäß DIN 4109-2 (2018-01) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) festgesetzt.

Die Darstellung der resultierenden Außenlärmpegel in Anlage 11 gilt zum Schutz des Nachschlafs für zum Schlafen genutzte Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer); die Darstellung in Anlage 12 ist für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume maßgebend (z. B. Wohn-/Esszimmer, Büro usw.).

Auf der Grundlage der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel errechnet sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums nach dem in DIN 4109-2 beschriebenen Verfahren wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$$

und $K_{AL} = 10 \cdot \lg(S_S / (0,8 \cdot S_G))$ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)

mit

L_a = maßgeblicher bzw. resultierender Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

S_S = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m^2

S_G = Grundfläche des Raums in m^2

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert K_{LPB} zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels".

In den Textfestsetzungen sind die Anlagen 7, 11 und 12 der Gutachterlichen Stellungnahme, auf die Bezug genommen ist, enthalten.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

8.4 Gewerbelärm

Im Süden außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Discounter, der auf seiner Ostseite ange-dient wird. Zum Bebauungsplan für den Discounter wurden ein Lärmgutachten mit Rasterlärmkarten erstellt. Daraus ist ersichtlich, dass aufgrund des Abstandes vom Discounter keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Weitere Vorkehrungen gegenüber Gewerbe-lärm sind deshalb nicht notwendig.

8.5 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Regionalflughafens Karlsruhe / Baden-Baden, ist aber weder von der Tag- noch von der Nachtschutzzone betroffen und liegt nicht im Bauschutzbereich.

9 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

9.1 Baugrund, Altlasten und Schutzgut Boden (Bodenschutzgesetz)

PFC: Zum Thema PFC wurden Untersuchungen im Jahr 2018 durchgeführt. Es liegt folgende Kurzbe-wertung des Büros Hydrosond, Rheinmünster vor:

„Bei den Eluatlen der Bodenmischproben von den Teilflächen TF1, TF2 und TF3 lagen die Quotienten der Gehalte sowohl für die untersuchten Einzelsubstanzen als auch für die Summe der relevanten PFC unter den Materialwerten für Z0/Z1 des Erlasses. Damit sind alle drei Teilflächen dieser Verwertungs-stufe zuzuordnen.“

Die genaue Analysedaten sind der Untersuchung vom 12.12.2018 zu entnehmen. Einer baulichen Ent-wicklung des Plangebiets steht diesbezüglich nichts entgegen.

Eine Verifizierung der Prüfergebnisse von 2018 wurde im November 2024 vorgenommen. Das Büro Hydrosond kommt in seiner Aktennotiz vom 12.11.2024 zu folgender Einschätzung:

„Der Bewertung der Untersuchungsergebnisse für die Teilflächen TF1 -TF3, Baugebiet Söllingen, in 2018 wurde der damals gültige Erlass zur "Anwendung der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS-Werte) für per- und poly-fluorierte Chemikalien (PFC) zur Beurteilung nachteiliger Verände-rungen der Beschaffenheit des Grund- und Sickerwassers aus schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten“ des UM Baden-Württemberg vom 21.08.2018 zugrunde gelegt.

Der Erlass wurde 2022 durch den heute gültigen „Leitfaden zur PFAS-Bewertung (Empfehlungen für die bundeseinheitliche Bewertung von Boden- und Gewässerunreinigungen sowie für die Entsorgung PFAS-haltigen Bodenmaterial)“ ersetzt. Des Weiteren liegen mit Inkrafttreten der über-arbeiteten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nun auch Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser vor, die ebenfalls für eine Bewertung herangezogen werden können. In ihrer Höhe stimmen die in der BBodSchV genannten Prüfwerte mit den GFS-Werten des Leitfadens überein. Daneben gibt der Leitfaden für einige weitere PFAS sog. GOW-Werte (Ge-sundheitliche Orientierungswerte) an.

Auch nach den neuen Bewertungskriterien liegen für den untersuchten Oberboden der drei benannten Teilflächen keine bewertungsrelevante Belastung vor. Für die im Bodeneluat nachgewiesenen und in der BBodSchV genannten PFAS werden die für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser angegebenen Prüfwerte klar unterschritten. Für die PFAS, für die in der BBodSchV keine Prüfwerte angegeben sind, werden die im „Leitfaden zur PFAS-Bewertung“ vorgeschlagene GOW-Wert ebenfalls klar unterschritten.“

Einer baulichen Entwicklung des Plangebiets steht auch weiterhin nichts entgegen.

Altstandort SWEG Personen-Bahnhof Söllingen: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich ein beim Bodenschutzkataster erfasster Altstandort „AS SWEG Personen-Bahnhof Söllingen“ (Objekt-Nr. 03047). Nach vorliegenden Informationen wurde der Bahnhof und die Gleisbereiche seit 1909 zum Personen- und Güterverkehr genutzt. Nach Einstellung des Personenverkehrs wurde der Bahnhof für den Güterverkehr des von den Kanadischen Streitkräften genutzten Flughafens bis zu deren Abzug 1994 weiterbetrieben. Die Fläche (Teilfläche Flst.Nr. 2994) des ehemaligen Bahnhofs wurde 2004 orientierend erkundet und mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Dies bedeutet, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, können Auflagen hinsichtlich einer Bauüberwachung und Entsorgung/Verwertung erforderlich werden.

Die Entwicklung der Fläche zu einem Wohngebiet führt zu Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen. Das Ingenieurbüro Roth, Karlsruhe wurde mit der Erstellung eines Erkundungskonzeptes und einer Gefährdungsabschätzung und bodenschutzrechtlicher Bewertung der Wirkungspfade beauftragt. Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Ergebnisbericht des Ingenieurbüros vom 31.10.2024 entnommen. Auf den beigefügten Ergebnisbericht wird verwiesen.

„Im Rahmen des Bauleitverfahrens mit Umnutzungen und Eingriffen in den Untergrund waren Untergrunderkundungsmaßnahmen mit Bodenprobenahmen und Laboranalysen durchzuführen. Auf dieser Grundlage war eine bodenschutzrechtliche Bewertung der Schutzgüter Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchzuführen. Ergänzend wurde eine auf dem Bahnhofsgelände vorhandene Schadensfläche in Fläche und Tiefe erkundet und im Hinblick auf die Auswirkung auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet. Die Schadensfläche und der Gleisschotter wurden auch im Hinblick auf Aushub und Entsorgung abfalltechnisch untersucht und eingestuft. Für die Erkundungsmaßnahmen wurde auf der Grundlage von früheren Erkundungsmaßnahmen im Vorfeld ein Erkundungskonzept erstellt und mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Rastatt abgestimmt.“

In seiner Zusammenfassung und bodenschutzrechtlicher Bewertung Ziffer 6 kommt der Ergebnisbericht zu folgendem Ergebnis:

„Bahnhofsgelände und Gleistrasse

*Für die **Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch** wurde das ehemalige Bahnhofsgelände und die Gleistrasse in den Tiefenbereichen 0 – 0,1 m und 0,1-0,3 m untersucht und im Hinblick auf eine Nutzung als Kinderspielfläche und Wohnbereich bewertet. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt.*

Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist danach nicht zu besorgen.

Für die Bewertung des **Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze** wurde das ehemalige Bahnhofsgelände und die Gleistrasse in den Tiefenbereichen 0 – 0,3 m und 0,3 - 0,6 m untersucht und im Hinblick auf Nutzgärten bewertet. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt.

Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist danach nicht zu besorgen.

Für die Bewertung des **Wirkungspfades Boden-Grundwasser** wurde auf der Gleistrasse die Bodenprobe aus dem Tiefenbereich 0,3 – 0,6 m im Schütteleluat auf PAK und Herbizide untersucht. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt.

Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist danach nicht zu besorgen.

Schadensfläche Bahnhofsgelände

Mit den durchgeführten Maßnahmen wird die Schadensfläche mit rd. 400 m² abgeschätzt, die Mächtigkeit der belasteten Schicht mit rd. 0,4 m und das Volumen mit rd 200 m³. Die Hauptschadstoffbelastung ist auf den Übergang Auffüllung / anstehender Boden konzentriert mit einer deutlichen Abnahme in der Tiefe. Es ist geplant die Schadensfläche vor der Bebauung auszuheben, so dass daher aktuell und in Zukunft eine Gefährdung des **Wirkungspfades Boden-Grundwasser** aus diesem Bereich nicht zu besorgen ist.“

Im Zuge der Erschließung werden die belasteten Bereich im Gleisschotter und auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände ausgebaut und entsorgt werden. Somit sind die künftigen Grundstücke frei von Belastungen. Auf eine Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung kann deshalb verzichtet werden.

Bodenschutzkonzept: Laut § 2 Abs. 3 LBodSchAG muss bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar unbebauter Fläche auf der in den Boden eingewirkt wird, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept erstellt werden. Mit dem Bebauungsplan als solches erfolgt allerdings noch keine Einwirkung auf den Boden, so dass ein solches Konzept nicht im Rahmen vom Bebauungsplan erforderlich wird. Ein solches Bodenschutzkonzept wäre deshalb erst im Rahmen der konkreten Erschließungsmaßnahme vom Vorhabenträger zu erstellen.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden wird davon unabhängig im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

9.2 Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

9.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

9.4 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser, Starkregen-gefährden (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig. Auch ist somit nicht zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan negative Veränderungen in Bezug auf Rückhalteflächen einhergehen.

Die im Landkreis Rastatt erstellte Starkregengefahrenkarte (März 2021 bis November 2023) zeigt für das Plangebiet kein flächenhaftes außergewöhnliches Abflussszenario bei Starkregen. Lediglich in einem kleinen Bereich des ehemaligen Bahndamms könnte es partiell zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Tatsache, dass das Gelände aufgefüllt wird, ist im Plangebiet nicht von außergewöhnlichen Gefahren bei Starkregen auszugehen. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die Eigenvorsorge ein ganz wesentlicher Bestandteil der Starkregenvorsorge ist. Der Schutz privaten Eigentums gehört zur privaten Vorsorge, zu der jede Bürgerin und jeder Bürger gesetzlich verpflichtet ist. Hierzu gehört beispielweise der Schutz vor eindringendem Wasser durch Kellerfenster/-türen oder Lichtschächte. Weitere Informationen sind der homepage des Landratsamtes Rastatt zum Starkregenrisikomanagement zu entnehmen.

9.5 Klimaschutz und Klimawandelanpassung, klimabewusste Planung, Wärmeenergie

Im Baugesetzbuch sind Klimaschutz und Klimaanpassung gleich an mehreren Stellen direkt verankert. So soll die Bauleitplanung diese beiden dem Klimawandel geschuldeten Handlungsfelder insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen, in der die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht zu gewichten sind. Die Auswirkungen der Planung auf das Klima sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Umweltbelange und damit auch Klimaschutz und Klimaanpassung haben aber keinen Vorrang vor anderen Belangen, so dass die klimatischen Belange im Rahmen der einzelfallbezogenen Abwägungsentscheidung auch hinter anderen Belangen zurückgestellt werden können.

Es gilt zudem das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden – Württemberg vom 07. Februar 2023. Es bezweckt den Schutz des Klimas und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels in Baden-Württemberg. Es zielt darauf ab, im Rahmen der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zu Netto-Treibhausgasneutralität zu leisten und zugleich zu einer nachhaltigen Energie-, Wärme- und Verkehrswende beizutragen sowie für die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu sorgen und die Transformation in eine klimaresiliente Gesellschaft zu unterstützen. Hier ist insbesondere auf die in § 23 KlimaG BW geregelte Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zu verweisen.

Die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen und an den Klimaschutz sind auch in Bebauungsplanverfahren vorrangig zu beachten. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- wachsende Hitzebelastungen,
- Zunahme von Extremniederschlägen,
- wachsende Trockenheit.

Auf diese Belastungen ist mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren.

Im Folgenden werden klimarelevante städtebauliche Aspekte beschrieben, die bei der vorliegenden Planung bereits in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt wurden.

Klimaangepasste städtebauliche Planung für das Neubaugebiet

Kriterium	Maßnahme / klimatischer Effekt	Erläuterung
Freihaltung von in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden Schneisen durch Straßen und Grünflächen	Kaltluftströmung kann einfließen	Sicherung der Versorgung des bestehenden und des geplanten Wohngebiets mit Durchlüftung.
Offene Bauweise für Durchlüftung entsprechend der Hauptwindrichtung	Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper, da offene Bauweise und keine Riegelbebauung vorgesehen ist. Zudem dienen private Grünflächen als Grünpuffer zwischen vorhandenem Baubestand und Neubebauung.	Sicherung der Versorgung des Baugebiets mit Frischluft. Damit gute Durchlüftung, vor allem an Hitzetagen und Verbesserung der Luftreinheit
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsfläche)	Der Anteil der versiegelten Fläche beträgt insgesamt zwischen 40 bis 60 %	Die Flächenneuversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen sollte so gering wie möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss zu ermöglichen.
Überflutungsschutz	Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Bäumen. Offene begrünte Entwässerungsgräben und Flächen zur Regenrückhaltung Baulicher Überflutungsschutz am Objekt (Bauherr selbst verantwortlich).	Im Hinblick auf Starkregen stehen die Belange des natürlichen Wasserhaushaltes und des Überflutungsschutzes nebeneinander und können sich in ihren Maßnahmen ergänzen.
Verschattung	Das städtebauliche Konzept sieht ähnlich große Abstände zwischen den Baubereichen entlang der Straßen und untereinander vor. Der Schutz vor Verschattung ist deshalb mit ein Grund für das Abrücken der Baugrenzen von den Straßen.	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung – insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode – möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren. Schutz vor Überhitzung. Das wird mit dem vorliegenden Plan-konzept erreicht.

	Durch die Möglichkeit alle Baukörper nach Südosten oder Südwesten auszurichten ergeben sich so gut wie keine gegenseitigen Verschattungseffekte durch Baukörper, auch nicht bei tief stehender Sonne in den Wintermonaten.	
Grünkonzept	Es ist ein Grünkonzept vorhanden, das sowohl klimaschützende Aspekte als auch Aspekte der Klimaanpassungsstrategie bzw. des Klimaanpassungskonzeptes berücksichtigt. Randeingrünung mit Rückhaltung Niederschlagswasser und Bäumen, Sicherung der privaten Grünflächen mit dem dort vorhandenen Baumbestand.	Das Grünkonzept soll einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden/Solardächer verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden). Mittels des Grünflächenkonzeptes kann über eine strategische Anlage bzw. den Erhalt von Grünflächen das Kleinklima bei Hitze positiv beeinflusst werden.

Folgende Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan werden ergriffen

Reduzierung des Versiegelungsgrads	- Festsetzung von wasserdurchlässige Belägen - Verkehrsfläche wird reduziert (gemischte Verkehrsfläche in den Straßen ohne Gehwege) - Garagen und Stellplätze sollen hauptsächlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zugelassen werden - Flachdächer sind zu begrünen - Steingärten sind durch Gesetz ausgeschlossen
Baulich-räumliche Präventionsmaßnahmen gegenüber Hitze	- Erhaltung klimatischer Grün- und Freiflächen (private Grünflächen, Freiflächen und Randeingrünung) - Durchlüftung des Neubaugebiets bis in den Bestand hinein ist durch die Erhaltung der privaten Grünflächen, Festsetzung zur Grundflächenzahl und zur Höhe und Position der baulichen Anlagen gewährleistet. Es ist eine offene Bauweise und lockere Baustruktur festgesetzt. - Einer zu großen Verdichtung wird durch das Plankonzept entgegengewirkt. - Es sind Neupflanzung zur Begrünung und der Verbesserung des

	Kleinklimas vorgesehen. Es wird bei der Pflanzliste auf eine Auswahl an trockenresistenten Baumarten geachtet. - Es sind Dachbegrünungen von allen Flachdächern bis 7° Dachneigung im WA 1 festgesetzt. Die Dachform im WA 2 ist nicht vorgeschrieben. Für den Fall, dass im WA 2 Flachdächer errichtet werden, sind auch diese zu begrünen. - Es werden Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geplant. - Grünflächen mit Grabensystem und Bäumen am Gebietsrand.
Entwässerung	- Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden - Gezielte Führungen der Oberflächenabflüsse sind vorgesehen - Geländeneigungen und Abflusswege werden baulich angepasst - Es sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltung) geplant - Es werden regenwasserbegünstigende (wasserdurchlässige) Oberflächenmaterialien (z.B. bei Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen) vorgeschrieben. - Auswirkungen des Plangebiets auf bestehende Einrichtungen der Ver- und Entsorgung wurden geprüft - Es sind Maßnahmen zu Reduzierung von Abflussmengen, -geschwindigkeiten und -spitzen geplant - Es sind genügend Straßeneinläufe vorgesehen, Entwässerungsrinnen / Hochborde zur Wasserführung
Art und Maß der Nutzung	- Steuerung baulicher Dichte / Begrenzung der Verdichtung, Freiflächen erhalten, neue Freiflächen schaffen, Versiegelung beschränken
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen	- Baubereiche sind so auszurichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben
Festsetzung der Größe und Ausgestaltung von Verkehrsflächen	- Reduzierung des Versiegelungsgrads, Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (bei den öffentlichen Parkplätzen)
Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung von Niederschlagswasser	- Schaffung von Niederschlagszwischenspeicher und Gräben für Starkregenereignisse
Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen	- Erhaltung bzw. Schaffung von Grünflächen, Durchgrünung im Plangebiet, positive Beeinflussung des örtlichen Klimas. Erhaltung von vorhandenen Baumbestand in den privaten Grünflächen.

Festsetzung von Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft	- Regelung des Wasserabflusses, technische Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens, die sich auch auf das Kleinklima auswirken.
Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik	- Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht aufgenommen. Es gilt das neue Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg. Dort sind Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik auch für Wohngebäude enthalten.
Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	- Festsetzung von Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas bei gleichzeitiger Nutzung von Photovoltaik; Neuanpflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Derzeit besteht keine Möglichkeit das Plangebiet an leitungsgebundene Wärmeenergieträger anzuschließen. Denn anders als bei vielen klimaneutralen Konzepten der Stadtplanung ist die Gemeinde Rheinmünster hier nicht im Eigentum der Grundstücke und kann somit im freiwilligen Verfahren nur bedingt Vorgaben für die Energieversorgung einbringen kann. Auch liegt bisher keine kommunale Wärmeplanung vor. Es ist deshalb zu erwarten, dass individuelle Konzepte mit klimaneutralen Lösungen zum Einsatz kommen, wie z. B. Passivhausstandard, Wärmepumpe, usw..

Im Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg ist die Verpflichtung von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden zwischenzeitlich verankern.

Im Energiefachrecht (hier: Gebäudeenergiegesetzes GEG) sind darüber hinaus zahlreiche energetische Standards vorgeschrieben, die beim Bauen zu berücksichtigen sind.

In der Summe ist eine klimaangepasste Bebauung – aufgrund der umfangreichen Berücksichtigung klimatischer Aspekte bereits im Planungsprozess und in den Festsetzungen - möglich und zu erwarten.

9.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen sind multifunktional und dienen sowohl dem Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Biotop als auch zum Ausgleich von Eingriffen in Landschaft, Klima/Luft, Wasser und dem Boden.

Im Bereich der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und im Bereich des Spielplatzes ist zur Bodenneuaufgabe auf ca. 2.000 m² ein Bodenauftrag mit dafür geeigneten Böden durchzuführen.

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

Parkplätze und Müllbehälterstandplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

Oberflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei allen der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten z. B. Natriumdampflampen und LED-Technik mit einem langwelligen gelblichen Lichtspektrum (wenig Blauanteile) mit möglichst wenig Streuung.

Folgende Maßnahmen werden aus Gründen des Artenschutzes als Festsetzung aufgenommen:
Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung ist nur in der Zeit zwischen Oktober bis Ende Februar zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind einheimische Sträucher und Laubbäume in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen anzulegen.

Eingriffe in Eidechsenhabitate sind nur in den für Zauneidechsen günstigen Zeiträumen (Mitte März bis Mitte Mai und Mitte August bis Oktober) zulässig.

Es sind weitere externe Maßnahmen notwendig, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen und deshalb durch Zuordnungsfestsetzung und öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. Es geht um die Anlage von Eidechsenrefugien für die Zauneidechse, um externe Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Vogelarten in Form von streifenartigen Brachen/Blühstreifen in Ackerflächen sowie um die Anlage von fünf Feldlerchenfenstern (Richtwert: 20 m² pro Fenster) in weiträumig offenen Feldfluren (Ackerflächen mit Getreide). Eine genaue Beschreibung ist dem Umweltbericht und der Begründung Ziffer 9.8 zu entnehmen.

9.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Alle grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, auf privaten und öffentlichen Flächen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets und vor allem eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung nach Südosten sicherzustellen. Gleichzeitig dienen die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen und die Dachbegrünung dem Klimaschutz und der Regenwasserrückhaltung und besitzen damit eine hohe ökologische Bedeutung. Gleichzeitig erfüllen diese Festsetzungen auch den gestalterischen Anspruch eines durchgrünten Neubaugebiets.

Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen und den öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mindestens 25 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Von den Standorten kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m abgewichen werden.

Je vier Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen ist mindestens 1 Laubbaum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen. Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist damit zu rechnen, dass in den Vorgärten nebeneinander liegende senkrecht angeordnete Stellplätze oder Carports zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs errichtet werden.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. 1 mittelgroßer heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauernd zu pflegen, in seiner natürlichen Wuchsform (Habitus) zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

Im Bereich der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine ca. 1.400 m² große Fläche als Magerwiese herzustellen und entsprechend zu pflegen. (Mahd mit abräumen, kein Mulchen). Die Schnitthöhe hat mindestens 10 cm zu betragen. Der erste Schnitt erfolgt Mitte / Ende Juni, ein zweiter Schnitt kann nach Bedarf Anfang/Mitte September erfolgen.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen sind als Zierrasen bzw. grasreiche Ruderalflur anzulegen.

Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht unter Gebäuden angeordnet ist, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m zu versehen, wovon mindestens 40 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind (siehe Artenliste im Anhang). Für festgesetzte Baumstandorte auf der Tiefgarage ist eine Erdüberdeckung von 1,0 m sicherzustellen.

Die Dächer von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sowie Flachdächer von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Zielarten sind die Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.62 LUBW (2018). Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Siehe Vorschlagsliste für Dachbegrünung im Anhang.

Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm zu betragen. Zielarten sind die Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte (vgl. Biotoptyp 36.62 LUBW (2018). Siehe Vorschlagsliste für Dachbegrünung im Anhang.

Die in den privaten Grünflächen und Verkehrsgrünflächen als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, in ihrer natürlichen Wuchsform (Habitus) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Grenznahe Bäume können nach Abgang verschoben werden. Damit kann der Charakter der Hausgärten gesichert werden.

Kein Pflanzgebot in Richtung Süden

Zur landwirtschaftlichen Fläche nach Süden wird bewusst kein Pflanzgebot aufgenommen. Denn mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Stichstraßen vorgehalten, die zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Plangebiets nach Süden ermöglichen. Pflanzgebote würden damit hinfällig. Da das natürliche Gelände tiefer liegt als das Plangebiet sind Böschungen bzw. Stützmauern zur landwirtschaftlichen Fläche auszubilden. Sollte die Pferdekoppel zu einem späteren Zeitpunkt umgewandelt werden, könnten sich die Grundstückseigentümer im Rahmen der Selbsthilfe durch entsprechende Bepflanzung innerhalb des 5,0 m Streifens ausreichend vor Spritzmittelabdrift schützen.

9.8 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe verursacht, die auch außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen sind. Alle Grundstücke auf denen planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind und stattfinden befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rheinmünster, so dass eine Sicherung der Umsetzung und die dauerhafte Erhaltung gewährleistet ist.

Die Maßnahmen dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Folgende Einzelmaßnahme werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB durch Festsetzung den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

CEF-Maßnahme zum Schutz und der Erhaltung der Zauneidechse

CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality-Measures) zum Schutz und der Erhaltung der Zauneidechse auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2994 entlang der ehemaligen Bahnlinie. Als Maßnahme wird die Anlage von Kleinstrukturen (3 x Sand-Reisighaufen, Wurzelstubbenlager) vorgesehen. Diese müssen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Zauneidechse vor Beginn der Bau- maßnahme zur Verfügung stehen. Die Beschreibung der konkreten Maßnahme ist Ziffer B.1.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.

Herstellung von Feldlerchen-Fenster

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2998 und 2999 sind in Ackerflächen 5 Lerchenfenster anzulegen. Die Ackerflächen sind mit Getreide einzusäen. Die Lerchenfenster sind mit einem Abstand von mind. 50 m zu Feldrändern mit Gräsern bzw. Gehölzen anzulegen. Die Beschreibung der konkreten Maßnahme ist Ziffer B.1.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.

Anlage von Blühstreifen

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8103 und 8104 sind für betroffenen Vogelarten eine Blühbrache mit einer Flächengröße von 1.420 m² anzulegen. Die Beschreibung der konkreten Maßnahme ist Ziffer B.1.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.

Ausbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Rheinmünster

Das verbleibende rechnerische Defizit von 156.618 Ökopunkten wird aus dem gemeindlichen Ökokonto der Gemeinde Rheinmünster ausgebucht. [Es wird dabei auf die anerkannte Ökokontomaßnahme Nr. 1 „Fünfheimerwald“ \(Flurstück 1723, Gemarkung Greffern\) des kommunalen baurechtlichen Ökokontos der Gemeinde Rheinmünster zurückgegriffen.](#)

[Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen dem Landratsamt \(LRA\) Rastatt – untere Naturschutzbehörde – und der Gemeinde Rheinmünster ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der die Ausgleichsmaßnahmen und das Monitoring verpflichtend regelt. Der öffentlich-rechtliche Vertrag ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.](#)

9.9 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein förmlicher Umweltbericht mit Grünordnungsplan durch das NABU Waldinstitut Bühl [mit Datum vom Juni 2025](#) erstellt. In seiner Allgemeinverständlichen Zusammenfassung (Ziffer 10 des Umweltberichts) kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis.

„Die Neuaufrstellung von Bebauungsplänen erfordert nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Umweltprüfung. Sie dient der Ermittlung der voraussichtlichen Umweltwirkungen. Ihr Ergebnis muss im Rahmen des Verfahrens und der Abwägung Berücksichtigung finden und dokumentiert werden.

Wesentlicher Inhalt des hier beurteilten Bebauungsplans ist ein Allgemeines Wohngebiet am Ortsrand von Söllingen. Standort dafür sind derzeit Kleingärten und Ackerflächen auf Böden mit mittlerer Funktionserfüllung.

Bei der Betrachtung des derzeitigen Gebietszustands und der Bewertung, der sich aus der Planung ergebenden Umweltwirkungen, ergeben sich insbesondere Konflikte bei den Schutzgütern „Biotope / Flora / Fauna“ und „Fläche / Boden“, „menschliche Gesundheit“ (Lärm). Wesentliche Ursache ist das Maß an Versiegelung für Gebäude und Verkehrsflächen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen Konflikte mit Brutrevieren von Vögeln sowie dem Vorkommen der Zauneidechse.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Rodung nur in den Wintermonaten) sowie CEF-Maßnahmen, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Aufgrund von nächtlicher Grenzwertüberschreitungen sind Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung notwendig.

Im Grünordnungsplan (GOP) werden Festsetzungen für den planinternen Ausgleich entwickelt, diese umfassen im Wesentlichen öffentliche und private Grünflächen, Dachbegrünung, wasser-durchlässige Stellplätze und Versickerung von Regenwasser. Mit den Festsetzungen ist ein plan-interner Ausgleich nicht möglich, so dass eine Ausbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde durchgeführt werden muss.

Die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter können mit den vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen planintern nicht kompensiert werden, so dass erhebliche Eingriffe zurückbleiben.

Zur Kompensation des Eingriffs wird eine großflächige Ausgleichsmaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Rheinmünster außerhalb des Plangebietes (Fünfheimburgerwald) herangezogen.“

Im Umweltbericht sind in Ziffer 8.2.4 die erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen enthalten.

„Die Ausführungen der planinternen und externen Maßnahmen sind erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäude ~~und im 3., 5. und 7. Jahr~~ durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestandssicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichterstattung an die untere Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung“ die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mitgeteilt.“

Hinweis: Bodenschutzkonzept und Ökologische Baubegleitung sind bereits durch die BBodSchV geregelt.

Zudem sind für die erforderlichen CEF-Maßnahmen in den Ziffern 8.5.1 bis 8.5.4 des Umweltberichts konkrete Beschreibungen der Maßnahmen, Vorgaben für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege, für das Monitoring und für den Nachweis des Erfolgs aufgeführt.

10 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Für den Bebauungsplan „Östlich der Kirche“ wurde eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ILN Bühl im Dezember 2019 durchgeführt. Eine Aktualisierung erfolgte im Jahr 2023.

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt in Ziffer C zu folgender Zusammenfassung:

Im Jahr 2019 erfolgten im geplanten Bebauungsgebiet „Östlich der Kirchstraße“ in Rheinmünster-Söllingen Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen Vögel und Reptilien.

Im April 2023 wurde ein neu hinzugekommenes Flurstück auf artenschutzrechtliche Aspekte überprüft, um auch auf dieser Fläche die Artenschutzrechtliche Verträglichkeit bewerten zu können.

Weiterhin wurden die 2023 vorhandenen Lebensraumstrukturen (Aktualisierte Biotoptypenkartierung 2023) mit denen aus 2019 verglichen und die Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Artenspektrum und die räumliche Verteilung der planungsrelevanten Arten beurteilt. Im Vergleich sind die Änderungen unerheblich, so dass auch 2023 von denselben planungsrelevanten Arten wie 2019 ausgegangen werden kann.

Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die im Gebiet nachgewiesene Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem planungsrelevante Arten wie Bluthänfling und Feldlerche).

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind, unterteilt in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) und Maßnahmen zur Minimierung, im Folgenden kurz aufgelistet.

CEF-Maßnahmen:

- *Anlage von Eidechsenrefugien für die Zauneidechse*
- *Externe Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Vogelarten in Form von streifenartigen Brachen/Blühstreifen in Ackerflächen*
- *Anlage von fünf Feldlerchenfenstern (Richtwert: 20 m² pro Fenster) in weiträumig offenen Feldfluren (Ackerflächen mit Getreide)*

Maßnahmen zur Minimierung:

- *Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung zwischen November bis März*
- *Eingrünung des geplanten Baugebiets mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen*
- *Eingriffe in Eidechsenhabitate nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte März bis Mitte Mai und Mitte August bis Oktober)*

- Abfangen der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Die Maßnahmen zur Minimierung werden in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Die CEF-Maßnahmen können nicht festgesetzt werden, sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Sicherung erfolgt durch Zuordnungsfestsetzung und durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Rheinmünster und dem Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde. Deren genaue Lage und Verortung der CEF-Maßnahmen ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

11 BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens (Umlegungsverfahren).

12 VERTRÄGE / KOSTEN

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird gem. § 11 BauGB ein Erschließungsträger eingebunden, der von der Gemeinde verpflichtet wird, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Zur Durchführung der Maßnahme sind verschiedene Verträge zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und Eigentümer zu schließen. Durch die Kostenübernahmevereinbarung zwischen Erschließungsträger und Eigentümer wird gesichert, dass die Erschließungskosten von den Eigentümern übernommen werden.

13 STATISTIK

Geltungsbereich	36.087 m ²	
abzgl. private Grünflächen	5.654 m ²	
Plangebiet ohne private Grünflächen	30.433 m ²	100,0%
Verkehrsfläche einschließlich öffentlicher Parkplätze und Randweg (Lerchenweg) mit Fläche für Versorgungsanlage	5.014 m ²	16,5 %
öffentliche Grünfläche Randeingrünung, Spielplatz, Regenrückhalteflächen	3.774 m ²	12,4 %
Baufläche WA	21.644 m ²	71,1 %